Arch. Marcello Masini Via Teverina, 94/A – 52044 Cortona (AR)
Tel. 0575.616073 - 328.5389194
Cod. Fisc. MSN MCL 69L14 D077U - P.Iva 01595360510
studio.mm400@gmail.com

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione Immobiliare n. 85/2021

[redacted]

(procedente)

[redacted]

(esecutato)

RELAZIONE RELATIVA

AI QUESITI DEL 07.05.2025

(infiltrazioni ad altre u.i. limitrofe segnalate dal custode)



Arch. Marcello Masini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento all'Esecuzione Immobiliare 85/2021, promossa da [redacted] contro [redacted], in data 07.05.2025 l'Ill.mo Giudice disponeva:

> *"il custode ha segnalato la comparsa di fenomeni percolativi a danno delle unità immobiliari limitrofe…..*
>
> *….Ritenuto opportuno che quanto segnalato venga verificato dall'esperto stimatore affinché questi possa appurare le cause del fenomeno,* ***valutare la sussistenza di pericoli per cose o persone e indicare le modalità d'azione più opportune, anche raccogliendo preventivi di spesa…"***

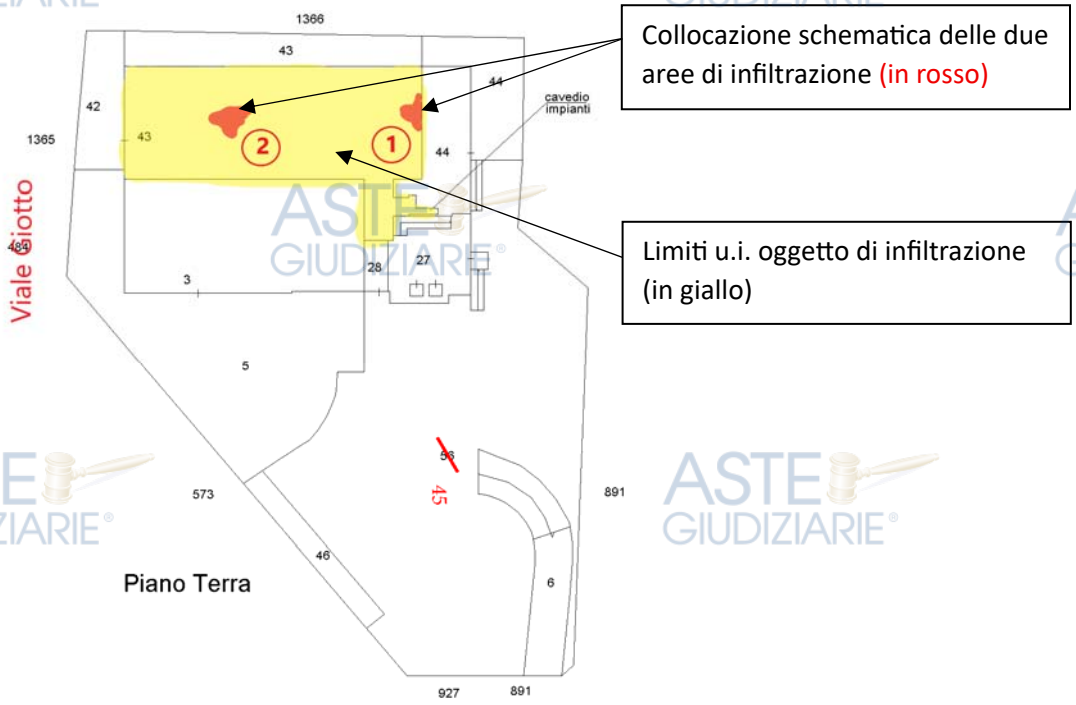
Al fine di eseguire gli accertamenti del caso e per la risposta ai quesiti, in data 21.05.2025 è stato eseguito un sopraluogo congiunto con il dott. [redacted] di IVG nonché con la proprietà ed i rappresentanti del conduttore della sottostante u.i. posta a P.T. del fabbricato che lamenta le problematiche (**individuata al Fg. 127, Part. 475, sub. 43** e condotta da **"[redacted]"**).

Il sopralluogo è stato eseguito sia presso l'immobile sopra citato, oggetto di infiltrazioni (u.i. esclusa dalla esecuzione immobiliare) che presso alcune u.i. (oggetto di esecuzione) soprastanti quest'ultimo, ed in particolare:

- A P. 1°: le u.i. Fg. 127, part. 475, sub. 31 e 34;
- A P. 2°: la u.i. Fg. 127, part. 475, sub. 35;
- A P.T. e P. Interrato porzioni del b.c.n.c. individuato al Fg. 127, Part. 475, sub 27 (afferente sia u.i. oggetto di esecuzione che la u.i. oggetto di infiltrazioni sub 43 sopra richiamata).

Si precisa che tutte le u.i. convolte fanno capo allo stesso foglio e particella catastale. A seguire le stesse saranno pertanto semplicemente individuate citando il relativo subalterno. È opportuno inoltre ricordare che le u.i. oggetto di esecuzione, da cui derivano i problemi oggetto della presente trattazione, sono in genere immobili ove era in corso una completa ristrutturazione, mai ultimata, **che pertanto si presentano ancora in forma di "cantiere".**

Dalla verifica eseguita a P.T. alla u.i. [redacted] (sub 43) è emersa l'evidente presenza di due distinte aree di consistente infiltrazione, secondo quanto schematizzato nella planimetria che segue (estratta dall'elaborato planimetrico del fabbricato):



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le due infiltrazioni provengono da soprastanti aree ed u.i. diverse e sono pertanto caratterizzate da problematiche tra loro differenti. Dal sopralluogo è stato infatti possibile accertare quanto segue:

- Nella richiamata u.i. a P.T. della [redacted] sono in atto due distinte e consistenti infiltrazioni che interessano i controsoffitti e, per quanto visibile, eventuali minime porzioni delle pareti adiacenti:
  - **L'infiltrazione n. 1**, collocata nell'area posteriore della u.i. (fronte opposto rispetto a quello di Viale Giotto, a confine con la u.i. sub. 44, quest'ultima oggetto di esecuzione immobiliare) interessa uno degli uffici di cui si compone la u.i. sub 43 ed una limitrofa piccola stanza, dietro la parete della quale è stata segnalata dal conduttore la presenza di importanti impianti funzionali alla u.i.. All'atto del sopralluogo la presente infiltrazione si presentava asciutta (di seguito sarà tuttavia chiarita la scarsa rilevanza in questo caso di tale "apparente" condizione);





  - **L'infiltrazione n. 2** è posta in un secondo ufficio e prevalentemente nella antistante area a giorno di disimpegno dei vari uffici di cui si compone la [redacted] nell'area anteriore della stessa (lato Viale Giotto). All'atto del sopralluogo la presente infiltrazione si presentava attiva con evidente stillicidio (che il conduttore ha cercato di raccogliere bonariamente con un "sistema di recupero" nascosto nel controsoffitto per limitare i danni), **peraltro di acque con presenza di liquami** (a seguire ne sarà chiarito il motivo).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



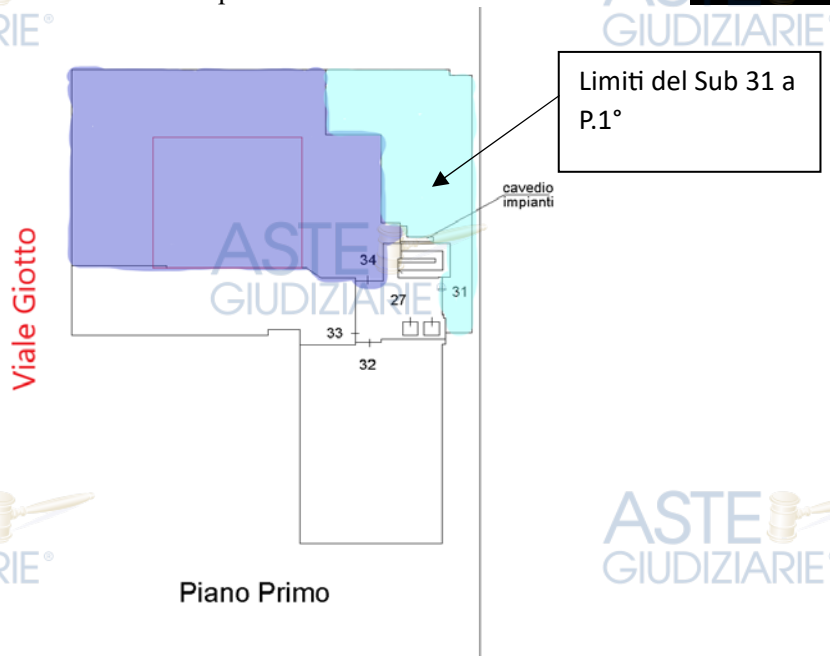


Le due infiltrazioni sopra citate, come già segnalato, ancorché caratterizzate da aspetti comuni, derivano in realtà da problemi diversi e presentano diversa collocazione.

A seguire sono descritte le due distinte problematiche, le probabili cause e le possibili soluzioni.

INFILTRAZIONE N.1

- Sopra alla *Infiltrazione 1*, **a P.1°,** è posta la u.i. oggetto di esecuzione individuata al **sub 31**. In realtà tuttavia l'infiltrazione non è causata da quest'ultima in modo diretto in quanto essa stessa subisce infiltrazione dalle superfici della soprastante u.i. **sub 35**, posta al **P.2°** (più avanti trattata ed individuata). È solo in conseguenza dell'allagamento parziale del suo pavimento (sul pavimento erano presenti teli contenitivi pieni di acqua) ad opera della soprastante u.i. sub 35 che la stessa trasferisce quindi detta infiltrazione alla sottostante [redacted]



Anche il sub 31 contribuisce tuttavia in modo indiretto a generare una parte del problema. La u.i. in questione, come quasi tutto il fabbricato, è infatti un immobile ancora in via di ristrutturazione, in parte ancora "aperto" verso il resto del fabbricato. In tale subalterno, dei volatili (che peraltro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

erano presenti anche all'atto del sopralluogo), assieme ad atti vandalici ed occupazioni avvenute nel tempo, hanno contribuito a depositare **guano e rifiuti.** L'acqua piovana proveniente per infiltrazione dalla soprastante u.i. si mescola così a P.1° a questi ultimi, provocando infiltrazioni al sottostante P.T. con conseguenti problemi igienico sanitari che si sommano a quelli tipici di una comune infiltrazione.

(vista delle condizioni di allagamento del sub 31 a P.1°, con relativa presenza di guano e rifiuti che si mescolano alle acque di infiltrazione)



Al presente P.1° nel sub 31 sarà conseguentemente necessaria:

- **Una completa pulizia ed igienizzazione di tutta la superficie del sub 31,** compresa la rimozione del vecchio telo in polietilene e posa di un nuovo telo di protezione, da porre comunque ad ulteriore garanzia delle sottostanti superfici;
- **La disposizione di reti antipiccione per la chiusura di tutti gli accessi aperti** che consentono l'ingresso al vano unico che ancora costituisce la presente u.i. Sub. 31 e l'allontanamento dei volatili già presenti all'interno del fabbricato.

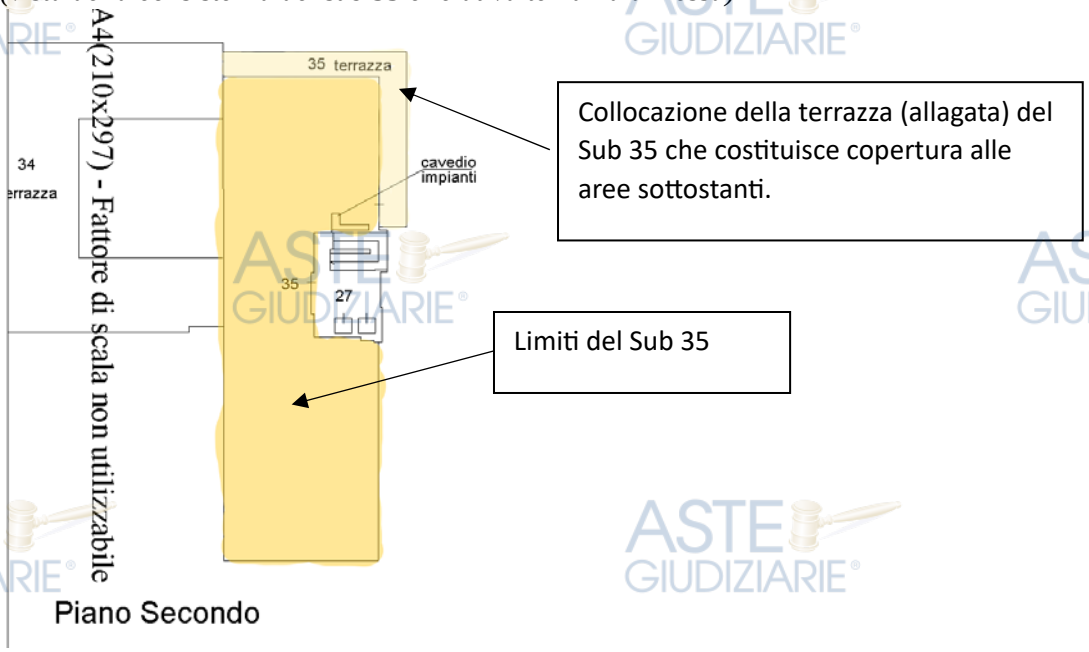
<u>È da segnalare che le attività sopra citate ricadono integralmente nell'ambito di u.i. oggetto di esecuzione immobiliare;</u>

- Come indicato al punto che precede, dalla visita alla u.i. "intermedia" sub 31, posta al P.1°, è risultato evidente come le infiltrazioni, che poi generano *l'infiltrazione n. 1* alla sottostante u.i. della [redacted] in realtà provengano dalla soprastante "copertura" posta al P.2°. A questo piano infatti è posta l'ampia u.i. **sub 35** (che occupa pressoché integralmente il volume del fabbricato al richiamato livello). **Su due fronti della stessa, con disposizione a "L", è tuttavia posta quella che nell'elaborato planimetrico è individuata come "terrazza"** (area perimetrata da muretti perimetrali che costituisce anche copertura ai piani sottostanti), facente parte del medesimo sub 35.

  Il problema in atto al presente livello, dal sopralluogo, è parso immediatamente evidente. L'area esterna in questione (terrazza del sub 35), completamente inguainata, anche all'atto del sopralluogo risultava **allagata sistematicamente da oltre 10 cm di acqua**. I bocchettoni di scolo, che alla vista paiono presenti, di fatto non permettevano ad alcun deflusso delle acque meteoriche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(vista della consistenza del sub 35 e relativa terrazza annessa)



(vista dell'allagamento in atto della "terrazza" di copertura.)



Dal sopralluogo eseguito al livello inferiore (P.1°) è tuttavia risultato evidente come, buona parte degli scarichi della richiamata terrazza, all'atto della sospensione dei lavori, fosse ancora da completare. Pertanto è ipotizzabile che molti dei bocchettoni di scolo della terrazza siano stati "chiusi" volontariamente in quanto non ancora dotati di scarico.

Il primo bocchettone di scarico e l'ultimo (agli estremi della terrazza) parrebbero invece dotati di scarico completo, pertanto presumibilmente dovrebbero essere funzionanti. **Per gli stessi dovrà pertanto essere eseguita una completa disostruzione sia del bocchettone che della sottostante colonna di scarico** (compreso pertanto spurgo della colonna) per garantirne il funzionamento.

Si presume che, ripristinato il funzionamento degli scarichi, il problema in questione che determina *l'infiltrazione n. 1* possa cessare.

Per quanto sopra indicato, anche se all'atto del sopralluogo *l'infiltrazione 1* si dimostrava asciutta, pare evidente che tale condizione sia solo temporanea, legata alla consistenza delle piogge, alla capacità di "invaso" della terrazza e alla capacità di trattenimento dei sottostanti teli posti nel sub 31 a P.1°, dopodiché l'infiltrazione in questione non potrà che manifestarsi nuovamente. È evidente infatti che, qualunque sistema impermeabilizzante presente, non sarebbe comunque in grado oltre un certo limite di impedire le infiltrazioni derivanti dall'inevitabile allagamento delle citate superfici in assenza di uno scarico ordinario delle stesse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interventi di seguito previsti dovrebbero escludere il ripetersi di nuove infiltrazioni ma lo stato complessivo del fabbricato è tale che future infiltrazioni non possono in generale escludersi. Con alcuni degli interventi indicati si tenta quantomeno di evitare che le stesse producano l'aggravio delle condizioni igienico sanitarie determinate dai problemi sopra richiamati.

Al presente P.2° nella terrazza del sub 35 sarà conseguentemente necessaria:

- **La rimozione dell'allagamento in atto, con pulizia dei bocchettoni funzionanti e spurgo delle sottostanti relative colonne di scarico,** quantomeno per i due bocchettoni dotati di colonna di scarico (secondo quanto visibile al sottostante sub 31);
- **Una completa pulizia dal guano e dallo sporco in genere presente nel richiamato terrazzo del sub 31.**

È da segnalare che tali attività ricadono integralmente nell'ambito di u.i. oggetto di esecuzione immobiliare. Tali superfici costituiscono tuttavia copertura comune del fabbricato.

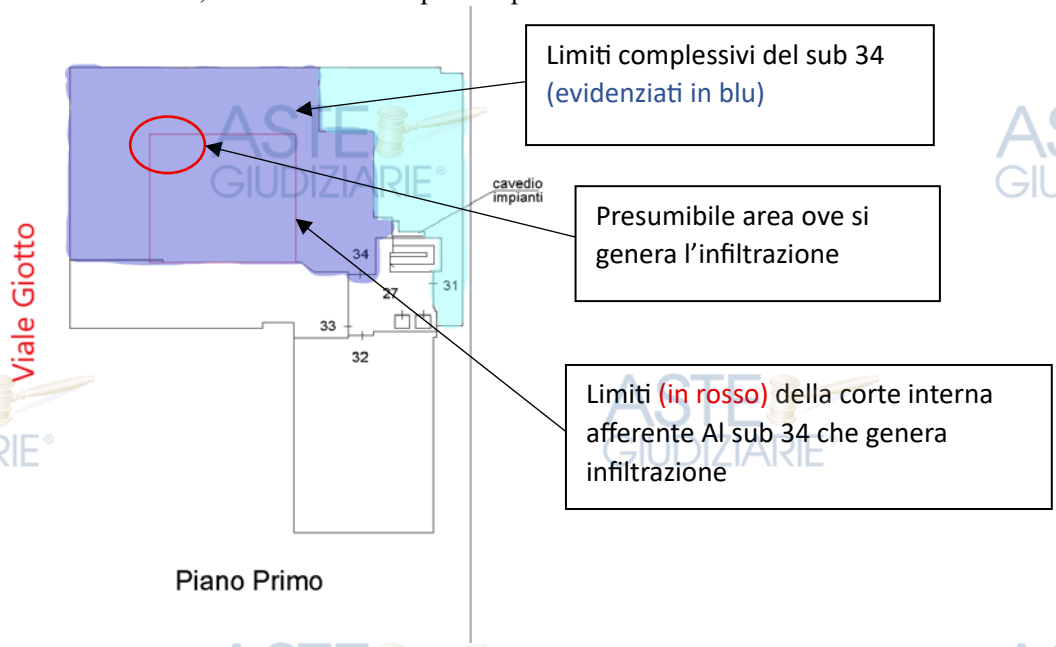
Oltre ciò, quale attività di manutenzione ordinaria ricadente nell'ambito della u.i. oggetto di esecuzione, è opportuno ricordare:

- **La condizione di pulizia del terrazzo della u.i. sub 35 dovrà periodicamente essere verificata e mantenuta,** per evitare il ripetersi di tali condizioni.

Giova infine ricordare, come sopra già accennato, che tale condizione deriva certamente da una carente manutenzione ma anche e soprattutto da una generale condizione di parziale realizzazione dei lavori in cui versa il fabbricato nel suo complesso. L'incompiutezza del cantiere si scontra con le necessità delle poche u.i. del fabbricato che sono invece funzionanti.

INFILTRAZIONE N.2

- Per quanto riguarda la presente **ben più complessa infiltrazione**, dal sopralluogo è parso evidente come, nel presente caso, il problema non sia da addebitare al P.2° (come invece appurato per l'infiltrazione sopra descritta) ma direttamente al P.1°, soprastante la [redacted] oggetto di infiltrazioni. Qui infatti è posta un'ampia area aperta (denominata progettualmente *"corte interna")*, chiusa tra pareti ed afferente al **sub 34.** In pratica si tratta di un ampio spazio aperto, attribuito al sub 34, che costituisce copertura per i sottostanti livelli.

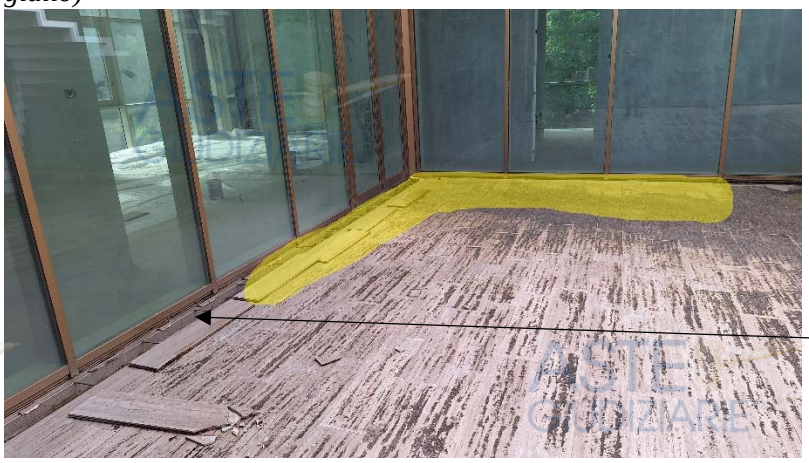


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dentro la u.i. sub 34, oggetto di esecuzione (unità immobiliare pressoché completata rispetto alle altre u.i. del complesso immobiliare), non vi è alcuna presenza di umidità nell'area interessata. Pare pertanto evidente che il problema sia legato all'impermeabilizzazione della "corte" sopra citata.

Purtroppo l'area in questione, dal punto di vista dell'impermeabilizzazione, è molto complessa e la collocazione dell'infiltrazione al P.T. potrebbe non corrispondere completamente con la reale area di accesso dell'umidità, infatti:

- Nella "corte interna" vi sono canali di scolo metallici di raccolta delle acque piovane completamente incassati nella pavimentazione;
- Dal canale di scolo posto in prossimità degli infissi, centralmente, parte una conduttura di scarico che sembrerebbe scolare in un secondo canale di scarico posto al centro della corte ove, realisticamente, sono posti gli unici due veri e propri bocchettoni di scarico finalizzati all'allontanamento delle acque meteoriche dalla corte stessa.
  Anche in questo caso **sia i canali di scolo che i bocchettoni sono completamente intasati da sporco**. È pertanto necessaria preliminarmente una loro pulizia per agevolare il deflusso delle acque meteoriche. In questo caso tuttavia la semplice pulizia degli scarichi e canali di scolo non si ritiene risolutiva.
  (area ove si ritiene collocato il problema dell'infiltrazione nella corte, evidenziata in giallo)



(Vista del canale di scolo laterale e del canale di scolo centrale alla corte)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(condizione di intasamento dei canali di scolo e dei bocchettoni, posti nel canale centrale)



Al presente P.1°, nella "corte interna" del sub 34, sarà conseguentemente necessario ipotizzare:

- La **completa pulizia dei canali di scolo e delle condutture di scarico**, poste in traccia sotto al pavimento, che li collegano, nonché la **pulizia dei bocchettoni di scolo** posti nel canale di scolo centrale, **compresa pulizia delle due relative colonne di scarico a servizio degli stessi**;
- In tale condizione, stante la complessa articolazione delle superfici, a giudizio dello scrivente è **necessario tentare una riparazione superficiale,** risultando l'integrale lavoro di ripristino (ovvero l'integrale rifacimento di tutta l'area della corte, avente esito ben più certo) un intervento estremamente costoso, stante la consistenza e complessità delle superfici.
  Viene pertanto prevista quale possibile attività di riparazione la posa di una guaina superficiale (da disporre a completa chiusura del canale di scolo laterale e ad L su parte del lato ortogonale (vedi immagine che segue), per impedire l'accesso diretto delle acque meteoriche al canale di scolo posto vicino all'infisso, **da sigillarsi con la realizzazione di un piccolo verticale anche verso gli infissi stessi.** Il canale incassato, infatti, ha sotto certamente una impermeabilizzazione. L'umidità che entra sotto al canale, anche per semplice scolo dei massetti delle pavimentazioni, con molta probabilità, è responsabile delle infiltrazioni.
  Purtroppo, data la complessità delle superfici, ove non dovesse essere risolutivo il presente intervento, a meno di un tentativo di eventuale ulteriore ampliamento delle aree da impermeabilizzare, unica soluzione certa sarebbe il completo ripristino dell'intera pavimentazione, risultando pressoché impossibile comunque la riparazione della stessa con una impermeabilizzazione superficiale integrale, stante le molteplici discontinuità di superfici, materiali, la presenza di infissi posti a filo della pavimentazione, canali di scarico incassati, una scala a chiocciola di accesso alla copertura poggiata anch'essa sulla pavimentazione, ecc., ecc., (tutti elementi che costituiscono continue discontinuità difficili da superare).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Realizzazione di un piccolo verticale da sigillare al telaio dell'infisso (in blu)

Area della corte da impermeabilizzare superficialmente (in rosso)



- **Dovrà nel contempo essere eseguita una pulizia della pavimentazione ove sono anche in questo caso presenti guano e sporco in genere;**
- Naturalmente **anche la presente area dovrà essere oggetto di pulizia periodica** fermo restando che, in assenza di pulizia delle superfici e conseguente regolarità di scolo, qualunque intervento eseguito, a prescindere, non potrà essere risolutivo.

Il presente intervento, di più modesto costo, costituisce un tentativo di porre rimedio al problema, fermo restando che una resinatura superficiale integrale di tutte le superfici della corte (con smontaggio preventivo di molti elementi che generano discontinuità) è l'unico strumento che può dare maggiore certezza di risultato lasciando peraltro anch'essa, come sopra già accennato, qualche serio margine di dubbio sulla complessiva adeguatezza anche di quest'ultima (in considerazione delle condizioni al contorno che renderebbero necessario, e certamente comunque preferibile, lo smantellamento e ripristino integrale di tutte le superfici della corte con i relativi consistenti costi).

In merito alle competenze si ricorda che detta superficie è area privata afferente una u.i. oggetto di esecuzione immobiliare, ma la stessa costituisce comunque anche copertura delle sottostanti u.i. non oggetto di esecuzione.

ULTERIORI PROBLEMI SEGNALATI

Oltre quanto sopra il conduttore della [redacted] durante l'incontro, ha segnalato la pericolosità dell'accesso al locale contatori posto a P. Interrato (costituente porzione del b.c.n.c. sub 27) ove sono collocati tutti i contatori delle u.i. del fabbricato (compresi quelli della u.i. non oggetto di esecuzione), che avviene attraverso aree dell'ingresso e vano scala (anch'esse individuate quali porzioni del b.c.n.c. sub 27) ancora invase da **detriti del cantiere o materiali di risulta in genere**.

Certamente per un accesso in sicurezza l'area dell'ingresso a P.T. del fabbricato fino al corpo scala, tutta la scala di discesa al P. Interrato ed il percorso da quest'ultima per raggiungere il limitrofo locale contatori (ove sono posti i contatori di tutte le u.i.), oltre che il locale contatori stesso, andrebbero bonificati e ripuliti.

A tal proposito è tuttavia opportuno sottolineare che l'intero sub 27 è un B.C.N.C. afferente sia le u.i. oggetto di esecuzione che la u.i. sub 43 che ha segnalato la problematica in questione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al P.T. e P. Interrato, per l'area dell'ingresso a P.T. del fabbricato fino al corpo scala, tutta la scala di discesa al P. Interrato ed il percorso da quest'ultima per raggiungere il limitrofo locale contatori, questo compreso, sarà conseguentemente necessario ipotizzare:

- La completa **pulizia e bonifica** delle aree in questione, con rimozione di tutti i materiali di risulta, macerie ed in genere suppellettili poste nel richiamato percorso e locali.

RIPRISTINI

Nelle aree dei vani oggetto di infiltrazione della u.i. al sub. 43 (come da foto sopra allegate), sarà necessario eseguire:

- La completa **ripresa delle rasature e pitture delle superfici infiltrate**;
- Una **sanificazione finale dei locali interessati.**

A seguire viene pertanto allegata una descrizione delle opere da eseguire

CONCLUSIONI

Per quanto sopra più ampliamente dettagliato ed in risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, stante l'evidente presenza delle infiltrazioni segnalate, **pare chiara la sussistenza di pericoli per cose e persone (quest'ultima, rispetto ad una ordinaria infiltrazione, aggravata dalla presenza di guano e rifiuti sulle superfici soprastanti alle aree oggetto di infiltrazione da cui avviene la percolazione, che rende igienicamente non salubri le sottostanti superfici infiltrate).**

Ciò rende necessario:

- **Provvedere agli interventi sopra proposti per la soluzione delle infiltrazioni**, quantomeno quali tentativi di riparazione da eseguire prima di provvedere ad interventi più consistenti, stante la particolare articolazione dei luoghi già sopra dettagliata (in particolare in riferimento all'*infiltrazione 2*), nonché sanificazione dei luoghi;
- Provvedere alla pulizia dell'accesso al fabbricato, del vano scala di discesa al P. Interrato, dell'area di accesso al locale contatori e del locale stesso;
- Provvedere alle riprese delle infiltrazioni sui locali infiltrati del Sub 43, nonché ad una loro sanificazione finale.

Sono stati in relazione descritti gli interventi attualmente ritenuti necessari, meglio descritti nell'allegato tecnico finalizzato alla richiesta di preventivi.

RICHIESTA DI PREVENTIVI

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire una descrizione delle attività da svolgere che allega alla presente trattazione.

Contestualmente con la presente relazione lo scrivente provvede a trasmettere anche l'unico preventivo raccolto, dalla ditta [redacted] con sede in [redacted], per un **importo di € 12.500,00 oltre Iva;**

Lo scrivente è rimasto in attesa di un ulteriore preventivo da parte della ditta [redacted], con sede [redacted] che, malgrado i solleciti, ad oggi non è ancora pervenuto. Ove dovesse pervenire sarà trasmesso prontamente. Altre ditte interpellate si sono dichiarate non interessate, sottolineando la difficoltà in tal senso sia in ordine alla criticità dell'intervento in oggetto, sia lo scarso interesse dimostrato dalle ditte ad operare in interventi da eseguirsi per conto del Tribunale.

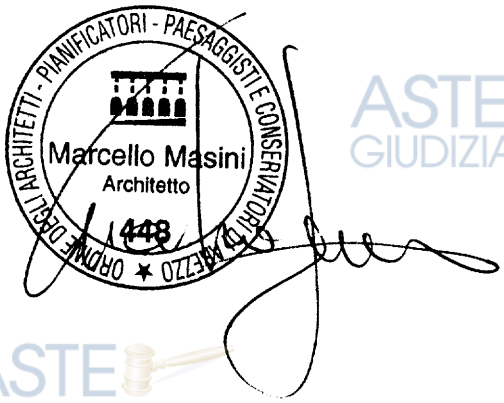
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tal senso, per ulteriori preventivi, l'IVG potrebbe avvalersi delle ditte che abitualmente collaborano con lo stesso per le necessarie manutenzioni degli immobili.

* * * * *

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Cortona, addì 7 giugno 2025.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009