

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)



**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



PROC. ESEC. 129/1992



Giudice: DOTT. SSA A.M.Patrizia Cavallaro



**RELAZIONE TECNICA PER LA MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE
DENOMINATO LOTTO 9**



Estensione incarico in data 29/09/2025



Caltagirone, li 29/10/2025



Il CTU

f.to dott. ing. Glene Sanalidro





RELAZIONE TECNICA MESSA IN SICUREZZA LOTTO 9.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	3
INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA	9
ALLEGATI.....	15



RELAZIONE TECNICA MESSA IN SICUREZZA LOTTO 9

PREMESSA

A seguito del mandato ricevuto dal GE nel corso dell'udienza del 29/09/2025, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, di verificare *“se sussiste pericolo per la sicurezza ed incolumità delle persone, in caso positivo di indicare i rimedi e quantificare i costi strettamente necessari per la messa in sicurezza, relativamente all'immobile sito in via Pantalica n. 4/A ed identificato in catasto fabbricati al foglio 89 p.lla709 sub.8, nel seguito della presente relazione e nella relazione di stima immobiliare denominato LOTTO 9.*

Il Giudice fissava il termine di 30 giorni dalla data dell'udienza anzidetta.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere notiziato le parti ed il custode, in data 6/10/2025, la sottoscritta, alla presenza del custode Avv. Agnese Milazzo e della sig. [REDACTED], ha esperito un sopralluogo al fine di ispezionare i luoghi effettuando una accurata documentazione fotografica e raffronti con la documentazione in atti [REDACTED] ha inoltre consentito l'accesso al sottostante deposito (assegnato alla [REDACTED] per consentire l'ispezione del solaio di interpiano che è piano di calpestio del LOTTO 9 e copertura del deposito di [REDACTED] aventi causa.

Il verbale di sopralluogo è riportato in Allegato 2.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile denominato LOTTO 9, in catasto fabbricati al foglio 89 p.lla709 sub.8, si trova al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con strutture intelaiate in cemento armato, solai in latero-cemento e tompagni in laterizio; il fabbricato ha copertura a terrazza che sovrasta direttamente il LOTTO 9. Al piano terra, al di sotto dell'immobile di cui si tratta, si trova l'unità immobiliare assegnata agli aventi causa di [REDACTED]. Pertanto il LOTTO 9 si trova al piano primo rispetto alla strada privata con accesso dalla via Caltanissetta ed al piano terra rispetto alla via Pantalica dove è posto l'ingresso.

Per prima cosa si è proceduto a controllare il deposito che ha accesso dalla via Pantalica al n.

4/A, individuato come LOTTO 9, il quale versa in stato di abbandono con evidenti i segni di mancata manutenzione da lungo tempo: i solai di copertura hanno importanti fenomeni di sfondellamento che ha causato la caduta delle pignatte e la corrosione dei ferri di armatura, le strutture portanti in cemento armato perimetrali, in particolare le travi più esterne risultano danneggiate da prolungate infiltrazioni provenienti dalla terrazza di copertura e da ristagni d'acqua. A testimonianza del progredire nel tempo dei fenomeni di degrado strutturale vi sono frammenti di laterizio caduti sul pavimento e non rimossi, intonaco scrostato ed importanti porzioni della moquette con cui è rivestito il pavimento intrise d'acqua che, al momento del sopralluogo, si osservava gocciolare dal soffitto. Sono riscontrabili, in aggiunta, lesioni dei tompagni riconducibili a cedimenti strutturali di altra natura e non necessariamente legati ad infiltrazioni d'acqua dal soffitto.



Figura 1 – Vista del LOTTO 9 dalla strada privata con accesso dalla via Caltanissetta, al piano primo rispetto alla via Caltanissetta, al piano terra rispetto alla retrostante via Pantalica.



Figura 2 – Interno del LOTTO 9 – affaccio sul ballatoio sulla strada privata



Figura 3 – Interno del LOTTO 9 – segno di gocciolamento e caduta di laterizi dal solaio di copertura



Figura 4 – Interno del LOTTO 9 – segno di gocciolamento e caduta di laterizi dal solaio di copertura

Inoltre, stante che l'immobile è stato edificato a ridosso di un terrapieno in assenza di idoneo drenaggio, lato via Pantalica, vi sono importanti aloni di umidità proveniente dal terreno, muffe ed intonaco scrostato.



Figura 5 – Interno del LOTTO 9 – segni di umidità proveniente dal terrapieno



Figura 6 – Particolare del prospetto sulla via Pantalica parzialmente al di sotto del piao stradale



Figura 7 – Terrazza di copertura del LOTTO 9

Il lastrico solare al di sopra dell'immobile sopra descritto risulta ricoperto da guaina bituminosa fornita a rotoli e posata in sovrapposizione ed in senso ortogonale rispetto ad almeno un ulteriore sottostante strato di analogo rivestimento impermeabilizzante bituminoso. Allo stato la guaina appare deteriorata e sollevata in più punti, i risvolti perimetrali risultano scollati e del tutto inefficaci ad impedire l'infiltrazione delle acque meteoriche, sono presenti avvallamenti e pendenze inadeguate a consentire il completo deflusso dell'acqua. Considerato che la detta terrazza è coronata da un'orlatura alta cm 20 circa sui lati corti, nonostante vi siano stati realizzati dei fori collegati a grondaie e pluviali, questi ultimi risultano inefficaci sia per l'insufficiente pendenza sia perché ostruiti da sporcizia accumulatasi nel tempo. In aggiunta si nota che, proprio in corrispondenza dell'orlatura perimetrale, la guaina che sembra essere stata saldata in precedenza adesso è scivolata e/o scollata in più punti.

Visionato l'immobile sottostante, assegnato [REDACTED], si è visto che il solaio intermedio risulta anche questo sfondellato in più porzioni, certamente a causa delle copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare ma anche a causa dell'assenza di drenaggio in corrispondenza del terrapieno al di sotto del quale si attesta.

Pertanto, tenuto conto dello stato di deterioramento sia del solaio di copertura che di quello

intermedio, che presentano, come detto, diffusi fenomeni di sfondellamento in atto, la scrivente ritiene che almeno per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente relazione, cioè il LOTTO 9, questo sia da ritenersi inagibile in quanto vi è il rischio di caduta di calcinacci e laterizi oltre che per le condizioni insalubri in cui versa.



Figura 8 – particolare della guaina sul lastrico solare



Figura 9 – particolare della guaina sul lastrico solare



Figura 10 – particolare del risvolto della guaina scollato dalla parete



Figura 11 – lastrico solare – scollamento del risvolto della guaina



Figura 12 – Immobile sottostante il LOTTO 9



Figura 13 – Immobile sottostante il LOTTO 9
particolare del soffitto/solaio intermedio

INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA

Tenuto conto dei gravi fenomeni di degrado strutturale che interessano il LOTTO 9 e vista

L'oggettiva impossibilità di procedere al puntellamento dei solai che dovrebbe o interessare anche l'immobile sottostante al momento escluso dalla procedura di che trattasi, oppure essere eseguito ad arco, cioè senza gravare sul solaio intermedio, la scrivente ritiene necessario un intervento di ripristino della impermeabilizzazione del lastrico solare. Occorre far rilevare che il solo intervento di puntellamento ad arco non sarebbe comunque sufficiente a garantire la stabilità dell'intero edificio poiché, allo stato, il fenomeno di degrado dei solai dovuto alle infiltrazioni di acque meteoriche è in continua evoluzione e va necessariamente fermato prima che i danneggiamenti si estendano all'intero stabile.

Peranto l'intervento strettamente necessario alla messa in sicurezza del LOTTO 9 consiste nelle seguenti opere:

1. svellimento degli strati di guaina bituminosa (almeno n. 2 strati);
2. analisi di laboratorio della stessa guaina per determinare il codice rifiuto;
3. conferimento a discarica autorizzata in funzione del codice rifiuto determinato in laboratorio, compresi carico sul cassone e trasporto;
4. demolizione del massetto esistente per uno spessore medio stimato di cm 5 circa;
5. carico del materiale di risulta sul cassone e trasporto a rifiuto;
6. rifacimento di massetto alleggerito dello spessore medio di cm 5, formazione delle pendenze per il deflusso delle acque;
7. fornitura e posa nuova guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di mm 4, con armatura in poliestere, compresi sovrapposizioni di almeno cm 10, risvolti e scossaline perimetrali per avere una perfetta sigillatura a regola d'arte;
8. fornitura e collocazione di grondaie e pluviali per convogliamento delle acque meteoriche provenienti dal lastrico solare verso l'esterno, compresa la formazione di fori e pendenze adeguate;
9. oneri della sicurezza che comprendono le opere provvisorie quali parapetti e puntellamenti per consentire l'accesso, il carico e lo scarico sulla terrazza.

In aggiunta alle opere sopra descritte dovranno essere considerati l'IVA nella misura di legge ed i compensi professionali pari a circa il 10% dell'importo dei lavori.

Stima dei lavori:

Importo lavori	€ 22.470,00
IVA sui lavori (10%)	€ 2.247,00
Compensi professionali (10%)	€ 2.247,00
Sommano i lavori	€ 26.964,00

Si ribadisce che le opere sopra descritte sono da intendersi come interventi strettamente necessari alla messa in sicurezza dell'immobile di che si tratta, di carattere urgente ma non bastevoli alla permanente messa in sicurezza dell'intero edificio.

Di seguito si riporta il computo metrico dei lavori di messa in sicurezza secondo il Prezzario Regione Sicilia anno 2024 prorogato al 2025.



Comune di Caltagirone
Provincia di Catania



pag. 1

COMPUTO METRICO



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO:

PROC. IMM. 129/1992 N.R.G.E.
LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA LOTTO 9



CALTAGIRONE, 29/10/2025



IL TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalidro
Ordine Ingegneri Catania n. A 5041



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
R I P O R T O								
LAVORI A MISURA								
1 a.n.1	Rimozione di impermeabilizzazione di copertura piana o inclinata, composta da guaina bituminosa, di qualsiasi tipo e spessore, comunque, non inferiore ad uno strato, escluso il trasporto a rifiuto e gli oneri di conferimento a discarica autorizzata. lastrico solare compresi risvolti sui muri perimetrali	1,00	9,00	18,000	1,100	178,20		
	SOMMANO m2					178,20	20,00	3'564,00
2 SIC24_21.01 .09	Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. dismissione massetto	1,00	9,00	18,000	5,000	810,00		
	SOMMANO m² x cm					810,00	2,17	1'757,70
3 SIC24_21.01 .25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.	1,00 1,00	178,20 9,00	0,100 18,000	1,000 0,100	17,82 16,20		
	SOMMANO m³					34,02	38,71	1'316,91
4 a.n.2	ONERI DI CONFERIMENTO del materiale BITUMINOSO a discarica, di materiali demoliti o scavati, escluso il trasporto e oneri per l'eventuale piano della sicurezza. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex d.L.gs. 22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo dal formulario alla D.L. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. guanina bituminosa compreso onere per analisi di laboratorio e caratterizzazione del rifiuto	1,00	2,00	5,000	178,200	1'782,00		
	SOMMANO kg					1'782,00	1,50	2'673,00
5 a.n.3	ONERI DI CONFERIMENTO del materiale a discarica, di materiali demoliti o scavati, escluso il trasporto e oneri per l'eventuale piano della sicurezza. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex d.L.gs. 22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo dal formulario alla D.L. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire.	1200,00	9,00	18,000	0,050	9'720,00		
	SOMMANO kg					9'720,00	0,01	97,20
6 SIC24_12.01 .01	Fornitura e posa in opera di spianata di malta, in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, con malta fine di calce dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per il livellamento delle superfici, sia piane che inclinate, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	1,00	9,00	18,000	1,000	162,00		
	SOMMANO m²					162,00	9,01	1'459,62
7 SIC24_12.01 .03	Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di 4 mm, con armatura in poliestere e una flessibilità al freddo certificata di - 10 °, con destinazione d'uso							
A R I P O R T A R E								
								10'868,43

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							10'868,43
	certificata dal produttore come: strato intermedio, strato a finire, multistrato a vista. La membrana sarà posta a qualsiasi altezza, per superfici orizzontali od inclinate, in unico strato, in opera a caldo, con giunti sovrapposti per almeno 10 cm, compresa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, compresi risvolti di raccordo con le pareti per una altezza minima di 20 cm, tiri in alto, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.	1,00	9,00	18,000	1,000	162,00		
	SOMMANO m ²					162,00	19,44	3'149,28
8 SIC24_26.01 .22	Formazione di opere di puntellamento di murature e/o volte pericolanti mediante montaggio, smontaggio di elementi tubolari metallici e giunti, compresa la fornitura di tavoloni di abete dello spessore di cm 5 e reti protettive comunque secondo precise indicazioni della D.L. e quanto altro occorre per la perfetta esecuzione. - per ogni m ³ vuoto per pieno di puntellamento in opera, misurato dalla base e per tutta la durata dei lavori. puntellamento solaio	1,00	9,00	18,000	1,000	162,00		
	SOMMANO m ³					162,00	35,51	5'752,62
9 SIC24_15.04 .11.001	Fornitura e collocazione di grondaia dello sviluppo non inferiore a 35 cm fino a 50 cm, compreso anche per il fissaggio, saldature, opere murarie, malta occorrente, pezzi speciali quali curve, angoli, innesti di pluviali ecc., ogni altro onere magistero per dare l'opera completa ed a perfetta regola d'arte. in rame grondaie lati corti	2,00	1,00	9,000	1,000	18,00		
	SOMMANO m					18,00	107,16	1'928,88
10 SIC24_15.04 .13.001	Fornitura e collocazione di pluviale in lamiera prevemiciata, compreso collari per il fissaggio, eventuali saldature o opere di lattoneria, opere murarie, malta occorrente, pezzi speciali quali curve, angoli ecc., ogni altro onere magistero per dare l'opera completa ed a perfetta regola d'arte. per diametro da 80 mm pluviali nuovi pluviali nuovi	2,00 2,00	4,50 3,00	1,000 1,000	1,000 1,000	9,00 6,00		
	SOMMANO m					15,00	29,99	449,85
11 SIC24_26.01 .16	Protezione di apertura verso il vuoto mediante la formazione di parapetto dell'altezza minima di m 1,00, costituito da due correnti di tavole dello spessore di 2,5 cm e tavola ferma piede ancorati su montanti di legno o metallo posti ad interasse minimo di m 1,20 convenientemente fissati al piede, compresi tutti i materiali occorrenti, il montaggio e lo smontaggio a fine lavoro. Valutato al metro per tutta la durata dei lavori. parapetti provvisionali lato corto	2,00	9,00	1,000	1,000	18,00		
	SOMMANO m					18,00	17,85	321,30
	Parziale LAVORI A MISURA euro							22'470,36
	T O T A L E euro							22'470,36
	Caltagirone, 29/10/2025							
	Il Tecnico Dott. Ing. Glene Sanalidro Ordine Ingegneri Catania n° A 5041 _____ _____ _____							
	A R I P O R T A R E							

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI

La presente relazione viene depositata in cancelleria con i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Allegato 1 Convocazione sopralluogo
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 6/10/2025
- Allegato 3: Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caltagirone, li 29/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®