

Arch. Giuseppe Oliveri



Studio: Viale della Vittoria, 2 - 92019 Sciacca-  
Tel 320-4053854 - Fax 0925 87551  
E-mail: p.oliveri@libero.it



Procedura esecutiva R.G. Es. n. 75/2013 del tribunale di Sciacca

Sciacca 22-05-2019



Arch. Giuseppe Oliveri



## Premessa

Su incarico dell'Avv. Giovanniluca Di Grado (Pec del 21/05/19), Custode Giudiziario nella procedura esecutiva R.G. Es. n. 75/2013 del tribunale di Sciacca il sottoscritto Arch. Giuseppe Oliveri con studio in Sciacca, viale della Vittoria 2, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n°1525, redige la seguente perizia al fine di verificare e accertare le cause dei fenomeni di infiltrazioni dell'immobile sottostante a quello oggetto della presente procedura, e più precisamente a rispondere ai quesiti posti dal Custode Giudiziario:

- a) Escludere definitivamente qualsiasi possibilità di ingresso di acqua nell'immobile oggetto della presente procedura espropriativa;
- b) Escludere in modo definitivo qualsiasi collegamento tra l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa e i fenomeni di umidità dell'immobile sottostante;
- c) Effettuare indagini esplorative al fine di assicurarsi che i fenomeni di umidità lamentati non dipendano da una tubazione di acqua appartenente a terzi, ma passante nella parete dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto tecnico incaricato, previ contatti telefonici con il Custode Giudiziario Avv. Giovanniluca Di Grado, ha fissato la data di sopralluogo per il giorno 08/04/2018 alle ore 10:00. Il giorno 08 del mese di Aprile dell'anno 2019 alle ore 10:00, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, sono intervenuti presso il sito in Ribera AG, nella via Platania, 6, oltre al sottoscritto Arch. Giuseppe Oliveri:

il custode giudiziario Avv. Giovanniluca Di Grado,

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Oliveri, congiuntamente al custode giudiziario, si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva posto al piano secondo, dove ha eseguito delle indagini visive e rilievi fotografici dei luoghi al fine di accertare e verificare la natura e le cause dei fenomeni di infiltrazione.

Successivamente, tutti gli intervenuti si sono recati presso l'immobile posto al piano primo di proprietà del sig. Filippo Mirabile, sono state eseguite delle indagini visive e rilievi fotografici del bagno oggetto dei fenomeni di umidità.



Descrizione sintetica degli immobili interessati, stato di conservazione e risposta ai quesiti posti dal custode giudiziario.

**Stato di conservazione all'interno del piano secondo in corrispondenza del bagno:**

Come evidenziato nella precedente perizia di stima relativa al medesimo immobile, l'interno presenta un cattivo stato di conservazione; si precisa che lo stesso non è abitato da almeno un anno, che la fornitura idrica risulta sospesa come si è constatato in fase di sopralluogo congiunto con il tecnico di parte del sig. Mirabile.

**Stato di conservazione all'interno del piano primo (Proprietà Mirabile) in corrispondenza del bagno:**

Lo stato di conservazione è caratterizzato dalla presenza di umidità dell'unità adibita a bagno, dell'immobile posto al piano primo (Foto 1), in particolare sulla zona in alto a sinistra vi sono zone di umidità che bollano la tinteggiatura causando umidità e muffa, evidenziate meglio dallo scatto.



Foto 1

Particolare bagno proprietà Mirabile



### Risposta ai quesiti posti dal custode giudiziario:

Si precisa che il custode giudiziario nella precedente perizia di consulenza tecnica ha fornito al sottoscritto c.t.u. una relazione e relativa documentazione fotografica relativi ad un precedente sopralluogo effettuato dal custode, da un tecnico e da un'impresa di fiducia in data 30/05/2016 procedendo ad effettuare uno scavo nella parte bassa della parete piastrellata posta a sinistra del bagno dell'immobile pignorato posto al secondo piano; come descritto nella relazione del custode giudiziario e come si evince dalle foto dei saggi trasmesse dallo stesso, non sono state rinvenute perdite evidenti nel suddetto scarico, che è stato lasciato aperto al fine di appurare eventuali perdite nella colonna di scarico; successivamente, in data 01/06/2016, non sono state accertate tracce di umidità, ed in particolare perdite nel tubo di scarico; le operazioni di chiusura del predetto saggio sono state rinviate al 13/09/2016, data in cui sono state escluse le infiltrazioni lamentate dal proprietario dell'immobile sottostante.

Come descritto nella precedente consulenza, i fenomeni di umidità lamentati dal proprietario dell'immobile sottostante a quello oggetto della presente procedura dipendono dalla colonna di scarico condominiale, come appurato altresì dal tecnico di parte del sig. Mirabile. La superiore conclusione viene raggiunta in considerazione del fatto che, essendo il bagno inutilizzato da più di un anno, nessuna perdita idrica è riconducibile all'uso del medesimo, cosa che è altresì dimostrata dal fatto che l'impianto idrico non risulta messo in pressione.

La causa delle infiltrazioni va, pertanto, ricondotta a danneggiamenti ed alla vetustà della colonna fecale condominiale che, come dalle foto fornite dal custode giudiziario, versa in condizioni pessime ed alla cui sostituzione deve provvedere l'intero condominio (cfr., da ultimo, Cass. Sent. 1027/2018).

A differenza dei precedenti sopralluoghi oggi si evidenziano infiltrazioni d'acqua, al fine di escludere in modo definitivo qualsiasi collegamento tra l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa e i fenomeni di umidità dell'immobile sottostante (**quesito b**), il sottoscritto ctu consiglia, (dato che il bagno posto al secondo piano risulta essere inutilizzato e, come riportato nella precedente perizia di stima, necessita della sostituzione di tutti gli impianti idrici e sanitari per poter essere riutilizzato), di rimuovere tutti i sanitari e tutti gli impianti idrici sotto traccia, previa demolizione dei rivestimenti delle pareti e del pavimento esistente anch'essi fatiscenti, in modo da poter effettuare facilmente indagini esplorative al fine di assicurarsi che i fenomeni umidità lamentati non dipendano da una tubazione di acqua che, sebbene appartenente a terzi, passa lungo la parete dell'immobile pignorato (**quesito c**), così da potere escludere definitivamente qualsiasi possibilità di ingresso di acqua nell'immobile oggetto della presente procedura espropriativa (**quesito a**).



**Relativamente alla lavorazioni di cui sopra, gli interventi serventi sono di seguito esposti:**

- rimozione dei sanitari;
- rimozione dei rivestimenti, della pavimentazione e del massetto del bagno;
- rimozione dell'intonaco in corrispondenza dei rivestimenti, delle tubazioni e scarichi del bagno;
- chiusura dei rubinetti di arresto, scarichi e qualsiasi altra tubazione presente in bagno;
- rifacimento dei massetti precedentemente demoliti,
- rifacimento degli intonaci grezzi precedentemente rimossi.

Al fine di evitare, inoltre, situazioni di pericolo della parte sottostante di tutti i balconi di pertinenza dell'immobile pignorato si consiglia la loro messa in sicurezza così come evidenziato nella relazione del custode giudiziario.

In conclusione il sottoscritto consiglia di procedere **con gli interventi sopra descritti**.

Il dettaglio della stima dei costi con relativo schema grafico al fine di comprendere in maniera più semplice gli interventi necessari sono rappresentati in allegato e valutati in termini di mano d'opera e materiali.

Per tale valutazione si è ritenuto opportuno adoperare i costi riportati nel prezzario Regione Sicilia 2019, il costo stimato per i suddetti interventi risulta essere di **1.690,66 €**.

Si precisa che tutti gli interventi descritti si intendono necessari al solo scopo di escludere in modo definitivo qualsiasi collegamento tra l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa e i fenomeni di umidità dell'immobile sottostante.

*Tanto dovevasi a completamento dell'incarico.*

Sciacca, 22 Maggio 2019

  
Il tecnico  
Arch. Giuseppe Oliveri



