

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI

## SEZIONE FALLIMENTARE

Dott.ssa A. L. Ciulla

Curatore Avv. F. Di Vita

Fallimento nr. 4/2018 R.G.

### RELAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI

Immobile sito in Trapani Piazza Aurelio Nicolodi 12

#### **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Biagio Daidone, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Trapani al nr. 1294, con studio in Trapani nella via Livio Bassi nr. 115, già nominato CTU nel fallimento nr. 4/2018 R. G. Fall., a seguito di incarico ricevuto dal curatore Avv. Francesco Di Vita in relazione alla individuazione dei danni verificatosi al piano primo dell'immobile sito in Trapani nella Piazza Aurelio Nicolodi 12 censito al NCEU mappale 9 p.lla 751.

Al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto lo scrivente provvedeva ad eseguire due distinti sopralluoghi in data 14-28 giugno 2023.

#### **DESCRIZIONE, CAUSE ED ORIGINI DEI FENOMENI INFILTRATIVI**

Dai sopralluoghi si è potuto constatare un grave fenomeno di infiltrazione che ha danneggiato, le superfici del soffitto del l'ampio locale di primo piano (foto 1-2-3) con copioso distacco di intonaco e di pignatte e conseguente danneggiamento del controsoffitto metallico (foto 4).





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

In base alle analisi condotte le infiltrazioni d'acqua sono da ritenersi probabilmente causate dalle cattive condizioni di manutenzione in cui versa il pavimento della soprastante terrazza (foto 5) ed in particolare dall'accentuato degrado del sistema di impermeabilizzazione (boiaccia cementizia).



Foto 5

Infatti, lo strato impermeabile risulta sfaldato e lesionato in più punti e perfino mancante in altri, è pertanto probabile che l'abbondante pioggia dei mesi passati, trovi punti d'accesso nelle microlesioni del solaio di copertura per proseguire il suo percorso fino all'immobile sottostante.

#### **DETERMINAZIONE DEGLI INTERVENTI E VALUTAZIONI DEI DANNI**

Ai fini del calcolo dell'ammontare dei danni accertati si è eseguita una analisi dei lavori da eseguire e si sono applicati i prezzi desunti dal Prezzario Regionale delle Opere

Pubbliche per la Regione Sicilia 2022 (D.A n.17 Gab del 29/06/2022, aggiornato ai sensi comma 2 dell'art. 26 del D.L. n.50 del 17/05/2022).

Per il ripristino della situazione ante-infiltrazioni dei soffitti dell'immobile di primo piano le opere da eseguire si possono riassumere nella rimozione della controsoffittatura metallica, rimozione meccanica delle parti non coese dei soffitti, risanamento degli elementi in c.a., rifacimento dell'intradosso dei solai e degli intonaci, rasatura stuccatura dei soffitti e successiva tinteggiatura con idropittura.

Occorrerà invece provvedere alla rimozione della boiaccia cementizia presente nella terrazza mediante una pulizia accurata dell'intera superficie, risanare tutte le lesioni presenti e provvedere alla collocazione di idoneo strato di impermeabilizzazione.

### **CONCLUSIONI**

Stante le considerazioni sopra esposte si può affermare che il pessimo stato di manutenzione in cui versa il manto impermeabile impiegato nell'estradosso del solaio di copertura, sono le principali cause dei fenomeni di infiltrazione d'acqua.

L'importo per l'impermeabilizzazione della terrazza e il ripristino dei soffitti dell'immobile sottostante ammonta ad **45.000,00 €**.

Tanto il sottoscritto rilascia in evasione all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento tecnico.

Trapani, lì 28/06/2023

Il CTU  
Arch. Biagio Daidone

