

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.27/2017 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: DOVALUE S.p.A., già DOBANK S.p.A., n.q. di mandataria di
IBLA S.r.l., già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
Soc. Coop. p.a.
con gli avv.ti 

DEBITORE: 

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

RELAZIONE TECNICA

per accertamento dello stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
TEL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

L'esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: procedura n.27/2017 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p.a., oggi DOVALUE S.p.A., già DOBANK S.p.A., n.q. di mandataria di IBLA S.r.l., nei confronti di [REDACTED]

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, adempiendo all'incarico conferito dal Giudice dott.ssa Concita Cultrera ha redatto la relazione di stima depositata il 26.07.2018. L'elaborato riguarda l'unico bene pignorato nella procedura iscritta al n.27/2017 R.G. del Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ovvero:

“Laboratorio per arti e mestieri sito a Siracusa (SR), Viale Ermocrate n.111, piano terra, censito presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 56 p.lle 454 e 456”.

Successivamente è stata nominata custode del compendio pignorato l'avv. Sabrina Giuliano, che ultimamente, con l'istanza del 25.10.2023, ha chiesto al Giudice l'autorizzazione a:

“procedure alla restituzione delle attrezzature e macchinari allocati nell'immobile pignorato al legale rappresentante della società esecutata, previa verifica, se ritenuto, da parte del CTU nominato della staticità dell'immobile ed all'incidenza che sullo stesso possa comportare l'asporto di detti beni e soprattutto dei macchinari più pesanti”

Il Giudice, accogliendo la richiesta formulata dal custode, si è così pronunciato:

“Visto, si autorizza previo sopralluogo per come indicato.”

A seguito di ciò, riesaminata la documentazione prodotta per la procedura e riepilogati i fatti, in particolare la circostanza che ha

infiltrazioni d'acqua piovana. In tali zone sia le travi che le tavole che fungono da supporto per le tegole mostrano evidenti e significativi segni di marcescenza, fenomeno che al momento, almeno visivamente, non sembra invece coinvolgere né la trave di colmo né la capriata che centralmente la sostiene (si veda la seguente "Foto 1").

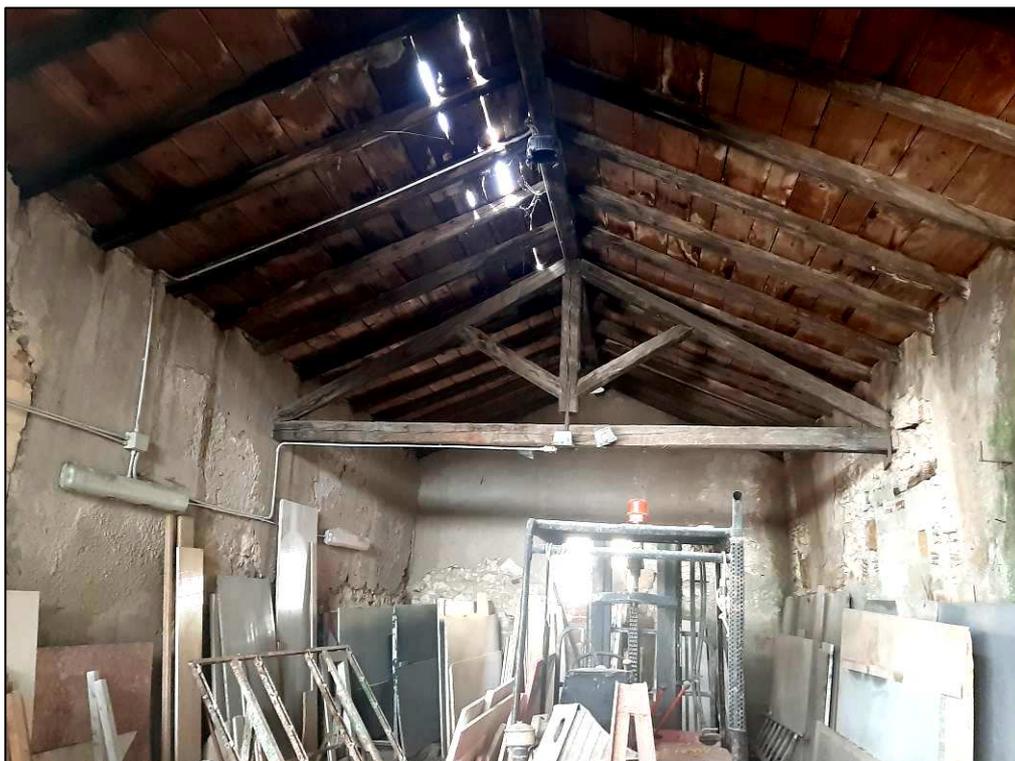


Foto 1_Nucleo originario dell'immobile_Vano esposto a nord_Copertura a due falde.

- Nel vano esposto a sud, la copertura ad unica falda inclinata costituita da tavolato con soprastante guaina impermeabilizzante di tipo bituminoso (in gran parte mancante e divelta dal vento) è apparsa diffusamente impregnata d'acqua piovana e in più punti marcescente. Ad ogni modo sono le travi portanti ad aver subito maggiormente gli effetti deleteri delle infiltrazioni e delle percolazioni, dal momento che numerosi elementi risultano oggi visibilmente deformati e due di essi addirittura spezzati, uno in prossimità dell'incastro sud e l'altro in un punto centrale (si vedano le seguenti "Foto 2", "Foto 3" e "Foto 4").



Foto 2_Nucleo originario dell'immobile_Vano esposto a sud_Copertura inclinata.



Foto 3_Nucleo originario dell'immobile_Vano esposto a sud_Copertura inclinata_Travi danneggiate.



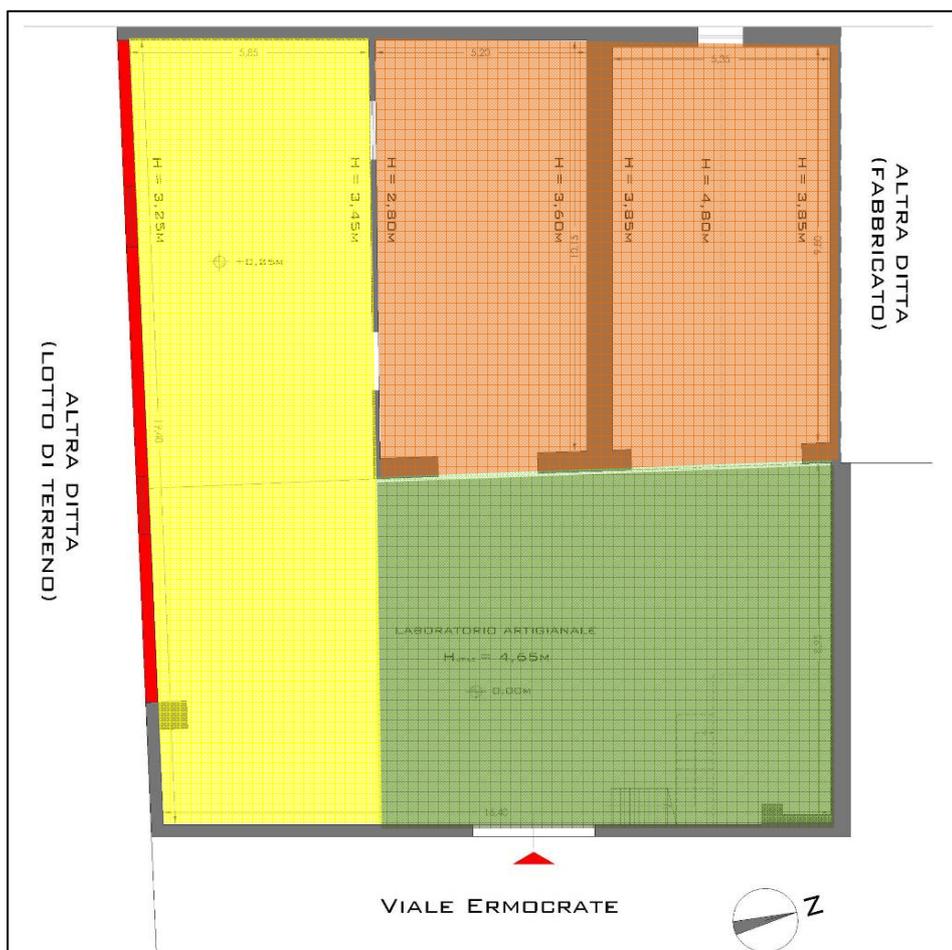
Foto 4 _Nucleo originario dell'immobile_Vano esposto a sud_Copertura inclinata_Travi danneggiate.

Alla luce degli accertamenti svolti e in considerazione della più recente evoluzione del degrado, dovendo esprimere un parere sulla stabilità degli elementi architettonici che compongono il fabbricato e sulla possibilità di eseguire in sicurezza lo sgombero dei materiali e delle attrezzature presenti all'interno dello stesso, è possibile distinguere planimetricamente tre zone alle quali corrisponde un una differente condizione di accessibilità, come di seguito specificato e come rappresentato nella successiva planimetria.

1. La zona interna antistante la saracinesca d'ingresso (zona verde in planimetria), delimitata ad ovest dai muri dei due locali originari e a sud dalla linea immaginaria che congiunge lo spigolo delle murature interne a un punto posto a circa 2,35m dal fianco sud dell'apertura d'ingresso, è accessibile senza restrizioni a persone e mezzi anche motorizzati, non sussistendo, in tale zona e al momento, particolari rischi connessi alla stabilità del fabbricato;
2. La zona interna che comprende i due ambienti costituenti il nucleo originario dell'immobile (zona arancione in planimetria) è da ritenersi attualmente inagibile e pertanto inaccessibile a persone e mezzi, stante il concreto rischio che le coperture lignee o porzioni di

esse, già in avanzato stato di degrado e in parte danneggiate, possano collassare senza preavviso sull'area sottostante.

3. La zona interna orientata a sud (zona gialla in planimetria), delimitata a nord dal muro di uno dei due locali originari e dal limite della zona già identificata con il n.1, è accessibile solo alle persone e ad eventuali dispositivi leggeri dotati di ruote (es. carrelli, transpallet, ecc.) evitando ogni sovraccarico puntuale e ogni azione che possa trasmettere colpi e forti vibrazioni al pavimento. Si ricorda infatti che la zona in questione è stata già interessata dal crollo documentato nel 2021 e non si esclude la possibilità che lo strato di sottofondo del calpestio, se sottoposto a severe sollecitazioni, possa subire ulteriori assestamenti causando il collasso del pavimento e/o il ribaltamento della porzione residua del muro di confine sud.



Planimetria In rosso la porzione di muro crollata nel 2021, in verde la zona 1, in arancio la zona 2, in giallo la zona 3.

È comunque possibile ripristinare l'accessibilità della "Zona 2" (arancio), provvedendo alla totale rimozione delle coperture pericolanti. In tal caso la zona in questione acquisirebbe le caratteristiche di sicurezza della "Zona 1", con possibilità di accesso a persone e mezzi anche motorizzati. Per completezza si espongono nel successivo capitolo i lavori da eseguirsi per conseguire l'obiettivo di messa in sicurezza della zona attualmente interdetta, e il relativo costo.

3. INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA E RELATIVO COSTO

Nei vani della "Zona 2" si prevede di eseguire le seguenti lavorazioni:

- a. rimozione del manto di tegole dall'estradosso della copertura del vano orientato a nord;
- b. rimozione della guaina bituminosa dall'estradosso della copertura del vano orientato a sud;
- c. rimozione dei tavolati delle coperture di entrambi i vani;
- d. rimozione delle travi della copertura del vano orientato a sud.

Le opere su elencate dovranno essere eseguite prestando particolare attenzione agli aspetti legati alla sicurezza, lavorando sia all'interno dell'immobile, predisponendo due ponteggi mobili nel vano con copertura a due falde, che all'esterno dello stesso, con l'ausilio di un ponteggio installato lungo il lato ovest del fabbricato, in corrispondenza delle due coperture oggetto di intervento.

L'intervento dovrà essere preceduto dalla presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia), di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) corredata dei necessari elaborati. La pratica comporterà il versamento di 96,00€ per diritti esame progetto e di segreteria.

Al fine di quantificare il costo delle opere di cui alle lettere "a"- "d" del superiore elenco, comprese le opere provvisorie e il trasporto dei materiali di risulta in discarica autorizzata, si è ritenuto congruo applicare nei calcoli i prezzi unitari riportati nel "Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici in Sicilia Anno 2024" adottato con il Decreto Assessoriale n.2/Gab del 17.01.2021. Per voci d'opera non previste dal prezzario si è proceduto ad eseguire analisi al fine di determinare prezzi unitari coerenti con

l'attuale mercato del lavoro edile. Si fa infine presente che all'importo finale dei lavori sarà applicato un coefficiente di maggiorazione di 1,25, per tenere conto dell'esecuzione delle opere su strutture in precarie condizioni di stabilità (anche all'interno di ambienti in cui sussiste il concreto pericolo di crollo) e la conseguente necessità di preparare opportunamente l'area di lavoro e procedere con particolare cautela. All'esito dei calcoli svolti, risulta che il costo delle opere di rimozione delle coperture lignee pericolanti dell'immobile ammonta complessivamente a 7.751,43€ oltre I.V.A. (ovvero 9.456,75€), come di seguito riepilogato:

N.	TARIFFA – LAVORAZIONE (descrizione sintetica)	IMPORTO
1.	SIC24_26.1.1 (1) – Approntamento di ponteggio in elementi metallici Prezzo unitario = 8,68€/m ² Quantità = 11,50m x 5,00m = 57,50m ² 57,50m ² x 8,68€/m ² = 499,10€	499,10€
2.	SIC24_26.1.10 – Approntamento di ponteggio mobile Prezzo unitario = 19,03€/m ³ Quantità = (1,00m x 1,80m x 2,00m) + (1,00m x 1,80m x 3,00m) = 9,00m ³ 9,00m ³ x 19,03€/m ³ = 171,27€	171,27€
3.	SIC24_26.1.11 – Ponteggio mobile, per ogni spostamento successivo al primo piazzamento Prezzo unitario = 13,10€/cad Quantità = 2 x n.6,00 spostamenti = 12,00 12,00 x 13,10€/cad = 78,60€	78,60€
4.	SIC24_21.1.19 – Scomposizione di manto di tegole Prezzo unitario = 6,70€/m ² Quantità = 2 x 3,15m x 10,90m = 68,67m ² 68,67m ² x 6,70€/m ² = 460,09€	460,09€
5.	ANA.01 – Rimozione di guaina bituminosa Prezzo unitario = 7,45€/m ² Quantità = 5,40m x 11,10m = 59,94m ² 59,94m ² x 7,45€/m ² = 446,55€	446,55€
6.	SIC24_21.1.21 – Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno Prezzo unitario = 6,93€/m ² Quantità = 68,67m ² + 59,94m ² = 128,61m ² 128,61m ² x 6,93€/m ² = 891,27€	891,27€
7.	SIC24_21.1.22 – Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) Prezzo unitario = 20,14€/m ² Quantità = 5,40m x 11,10m = 59,94m ² 59,94m ² x 20,14€/m ² = 1.207,19€	1.207,19€

8.	SIC24_26.1.3 – Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1 Prezzo unitario = 3,83€/m ² Quantità = 11,50m x 5,00m = 57,50m ² 57,50m ² x 3,83€/m ² = 220,23€	220,23€
9.	SIC24_21.1.25 – Trasporto dei materiali di risulta alla pubblica discarica Prezzo unitario = 38,71€/m ³ Quantità stimata = 10,00m ³ 10,00m ³ x 38,71€/m ³ = 387,10€	387,10€
Subtotale lavori		4.361,40€
Applicazione del coefficiente di maggiorazione di 1,25		5.451,75€
	Oneri di conferimento materiale edile misto di demolizione Prezzo unitario = 50,00€/t Quantità stimata = 1,50t 1,50t x 50,00€/t = 75,00€	75,00€
	Oneri di conferimento materiale ligneo Prezzo unitario = 250,00€/t Quantità stimata = 5,00m ³ 5,00t x 250,00€/t = 1.250,00€	1.250,00€
	Oneri di conferimento guaina bituminosa Prezzo unitario = 1.000,00€/t Quantità stimata = 0,0045t/m ² x 59,94m ² = 0,27t 0,27t x 1.000,00€/t = 270,00€	270,00€
Subtotale oneri di conferimento		1.595,00€
Totale lavori + Oneri di conferimento		7.046,75€
Imprevisti 10%		704,68€
TOTALE		7.751,43€

Per concludere si fa presente che la predisposizione della "C.I.L.A." e dei relativi allegati, nonché la direzione dei lavori, dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato il cui compenso si stima complessivamente in 1.500,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.903,20€).

4. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.10 pagine oltre copertina.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Siracusa, 14.02.2024

L'Esperto
arch. Marco Mallia
(firmato digitalmente)