

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

III.mo G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Esecuzione immobiliare iscritta al n.58/2016 R.G.E. a favore di DO**BANK SPA (già UNICREDIT SPA) contro i debitori esegutati.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTA DI CHIARIMENTO

a seguito dell'udienza 05/06/2023 e successivo provvedimento.

Con riferimento all'udienza del 05/06/2023 e successivo provvedimento il sottoscritto nominato CTU ritiene utile precisare quanto di seguito.

Nella relazione suppletiva di CTU depositata, di cui all'incarico fissato all'udienza del 27/03/2023, si specifica preliminarmente di avere **rinvenuto i**

luoghi sostanzialmente inagibili, per due condizioni:

1) per il "...*pessimo stato d'uso e manutenzione, con una spessa coltre di fuliggine lungo la scala di accesso all'immobile e nei vani a piano, come si evince dalla documentazione allegata (vedasi allegata foto n. 2 e 3)*"

2) per le condizioni di sicurezza legate al crollo di parte del tetto di copertura del corpo scala interno del fabbricato. ...*in quanto al piano si è accertata la presenza di materiale incoerente rovinato a terra, proveniente dal controsoffitto in gesso sfondellato della copertura del corpo scala (vedasi allegata foto n. 4 e 5)*".

In relazione a tali circostanze, si ritiene di precisare che la sola "sanificazione" interna del fabbricato non si ritiene risolutiva delle condizioni sopra rappresentate; oltre tutto, emerge un problema di sicurezza per possibile cadute di materiale incoerente dal citato tetto di copertura, che impongono, ai



fini della sanificazione procedure di esecuzione in sicurezza.

Non di meno, **il sottoscritto, nella relazione di CTU depositata, in relazione al mandato,** "...per la verifica dei danni causati al terzo, e la verifica degli interventi da eseguirsi sull'immobile del compendio pignorato, anche in relazione alla prevenzione di ulteriori conseguenze dannose per la proprietà dei terzi," **ha individuato:**

1) nei due vani a piano primo, unici vani che è stato possibile ispezionare per quanto sopra indicato, "...*gli infissi in pessimo stato, in particolare l'infisso parzialmente aperto (vedasi allegata foto n. 6 e 7), prospiciente la Via V. Emanuele, soprastante il citato locale commerciale di proprietà di terzi, posto a piano terra*" e con ogni probabilità causa delle infiltrazioni nel soffitto del piano sottostante commerciale di proprietà di terzi .

2) "...*superiormente a detto infisso, nella volta di controsoffitto, si è rilevata una zona di umidità (vedasi allegata foto n. 6)*", ipotizzando come possibile causa l'infiltrazione dalla superiore copertura piana del terrazzino soprastante prospiciente la Via V. Emanuele ed il vano in questione.

3) "*l'infisso sulla parete laterale, prospiciente la Via De Pretis, anch'esso in pessimo stato di manutenzione con il vetro infranto (vedasi allegata foto n.8)*".

Pertanto, nella citata relazione di CTU, in risposta ala mandato, si è precisato:

A) "*È ragionevolmente presumibile che la zona di umidità rilevata nel controsoffitto dell'unità commerciale di proprietà di terzi (vedasi allegata foto n.10 e n.11), posta a piano terra e sottostante all'infisso parzialmente aperto ubicato nel vano a piano primo dell'immobile pignorato, è causa*



appunto di infiltrazione di acqua piovana provenienti da detto infisso”

(infisso superiore posto nell’immobile oggetto di esecuzione).

“Come potrebbe esserlo, in altra zona, per l’infisso sempre a piano primo dell’immobile pignorato, mancante parzialmente del vetro di protezione

(vedasi allegata foto n.8)” (potenziale possibile causa di altro danno alla data del sopralluogo non presente).

In ragione a quanto richiesto in mandato, nella relazione di cui trattasi, si

sono precisati gli interventi immediati da eseguire, stimandone i costi:

1) *“Gli infissi dell’immobile sono in legno, di vecchia fattura ed andrebbero quanto meno mantenutati, ove possibile e/o sostituiti. A corpo si può stimare per una manutenzione straordinaria degli infissi, compresa la sostituzione di parti particolarmente degradate, per un intervento artigianale, un costo minimo di 300,00 euro ad infisso.” (Ovvero, per due infissi attenzionati, il costo presunto di €. 600,00).*

2) *“Occorre prevedere altresì il ripristino della tinteggiatura del soffitto del locale a piano terra di proprietà di terzi, il cui costo si stima nella misura, a corpo, di euro 250,00.”*

Infine, nella stessa relazione di CTU, si suggerivano le ulteriori ispezioni da eseguire:

A) *“appare necessario, al fine di evitare infiltrazioni da eventi atmosferici in detto vano posto a piano primo dell’immobile dell’esecutato, verificare l’impermeabilizzazione del terrazzino soprastante in parte detto vano (vedasi allegata foto n. 1); avendo rilevato una zona di umido in corrispondenza del controsoffitto superiore all’infisso parzialmente aperto (vedasi allegata foto n. 6).”*



B) *“È indispensabile, al fine di evitare infiltrazioni di acqua piovana a partire dal corpo scala, di ripristinare lo sfondellamento del tetto di copertura del corpo scala dell’immobile pignorato (vedasi allegata foto n.5).”*

In conclusione, quindi, nella relazione di CTU, si è precisato:

- *che detti interventi, “dovrebbero accompagnarsi, ad una verifica della condizione generale del tetto di copertura di tutto il fabbricato, per il quale tetto, similmente, non si possono allo stato escludere altri parziali sfondellamenti.”*

- *“La lavorazione che si ipotizza, comporta un intervento di una certa importanza, considerato che occorre procedere alla messa in sicurezza preliminare dell’immobile con la realizzazione di adeguato ponteggio di servizio e protezione, e successivo intervento di ripristino.”*

- *“Si attenzionano i costi, computabili solo dopo l’elaborazione di un progetto esecutivo di manutenzione straordinaria complessivo, se si ritenesse necessario; rilevando che, trattandosi di copertura del fabbricato, la spesa va ripartita proporzionalmente (in forma millesimale) tra tutti i proprietari per i quali detta superficie rappresenta copertura.”*

Pertanto, infine, si ritiene:

1) di avere dato risposta al mandato ricevuto, circa gli interventi immediati da eseguire a seguito dei danni rilevati nell’immobile del piano terra di proprietà terzi, nonché stimato i relativi costi;

2) di avere indicato le ulteriori operazioni da eseguire, al fine di un completo monitoraggio per la messa in sicurezza del fabbricato nel suo insieme; precisando, al contempo, che trattasi di lavorazioni con costi importanti relativi alla manutenzione straordinaria dell’immobile, almeno del tetto di



copertura, tetto che riguarda, in millesimi, anche la/le proprietà del piano terra di cui è copertura.

Quanto sopra, ritenendo utile le precisazioni specificate, al fine della procedura medesima.

Si rimane in attesa di eventuali disposizioni in merito.

Caltagirone, 17/06/2023.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Salvatore Contrafatto

Firmato Da: CONTRAFATTO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1a9dca0fb484465299d5d71860b0d94d

