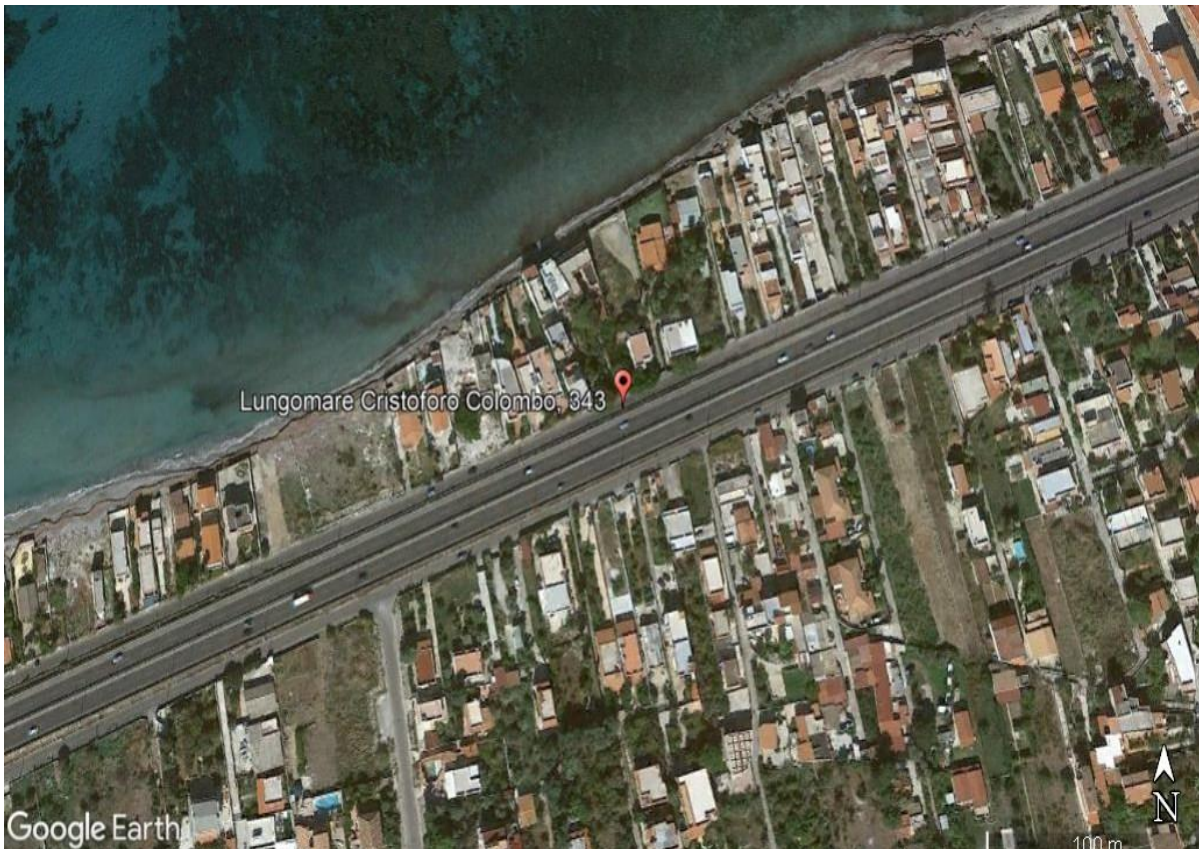


**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ISLAND  
REFINANCING S.R.L. contro A + 3  
R.G. ES. 209/1994 - G.ES.: dott. Francesco Gallegra**

G.E.: dott. Francesco Gallegra

C.T.U.: arch. Roberta Stefania Bella



## ACCERTAMENTO MESSA IN SICUREZZA E INDIVIDUAZIONE DEI LAVORI

### LOTTO 2

Villa e terreno Lungomare Cristoforo Colombo, 343 Carini (Pa)  
Piano Terra e primo



AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

R.G. ES. 209/1994 SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

La sottoscritta arch. Roberta Stefania Bella nominata C.T.U. in data 04/05/2018, ha depositato verbale di accettazione in data 10/05/2018; con la presente relazione tecnica integrativa, richiesta dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera con provvedimento del 24/10/2023 notificato in data 30/10/2023, chiarisce



quanto segue, in merito alla **presenza di condizioni di pericolo** presso l'immobile oggetto di pignoramento individuato come LOTTO 2, sito in via Lungomare Cristoforo Colombo 343 a Carini (PA).

In Data 16/11/2023 alle ore 10.00 la sottoscritta si è recata insieme all'Avvocato di Benedetto delegato del Custode e al titolare dell'impresa di propria fiducia, (██████████) ██████████ presso i luoghi per effettuare il sopralluogo e verificare le condizioni odierne dell'immobile.

La situazione generale, che già richiedeva interventi importanti nel 2019 a carico degli intradossi dei solai di piano terra, le cui condizioni, a causa delle infiltrazioni derivanti dai terrazzi e dai balconi di primo piano (possiamo dire privi di coibentazione) necessitavano di interventi di recupero diffusi laddove si riscontravano distacchi di intonaco in atto, si è aggravata fortemente, a causa della mancata manutenzione straordinaria dei terrazzi e dei balconi prevalentemente di primo piano, infatti gli intradossi dei solai di copertura, sotto il lastrico di copertura dell'immobile, sono in condizioni migliori; i soffitti di tutti gli ambienti interni quindi e di conseguenza molte delle pareti interne, sono soggetti a infiltrazioni e allo stato attuale si può affermare che tali infiltrazioni si sono talmente estese negli anni, che dal sopralluogo effettuato, oltre ai pregressi distacchi di intonaci, agli sfondellamenti, alla compromissione e corrosione dei ferri d'armatura arrugginiti e ossidati in seguito al distacco dell'intonaco, osservati nel 2019, sono stati rilevati ulteriori e molteplici distacchi imminenti, nelle aree limitrofe agli evidenti sfondellamenti ed anche diffusamente in gran parte dell'intradosso del solaio di primo piano e in molti ambienti dell'intradosso del solaio di copertura dell'abitazione. La sottoscritta ha eseguito dei saggi con battitura manuale, indagine diretta alla "auscultazione" sonora dei solai, al fine di dare un giudizio sullo



stato di conservazione e la rilevazione della planarità delle superfici indagate, con l'aiuto e la collaborazione della propria impresa di fiducia, che ha l'esperienza pratica sul campo nella valutazione dello stadio di gravità di fenomeni legati a infiltrazioni, lesioni, crolli. Sono stati redatti schizzi planimetrici attraverso i quali sono state annotate (con colore rosso) le criticità accertate. Allo stato attuale pertanto, sono stati rilevati distacchi con pericolo di crollo imminente in molti ulteriori punti dei soffitti nei vani già interessati dai distacchi e in aree poste in continuità con i pregressi sfondellamenti.

Al fine di consentire in sicurezza l'accesso di terze persone, l'immobile per quanto riguarda le parti interne, necessita di opere urgenti per la messa in sicurezza poiché al momento sono presenti situazioni di pericolo diffuse per chiunque voglia accedervi.

Ma il punto nevralgico e per il quale è urgente ed indifferibile effettuare senza indugio la messa in sicurezza è relativo al crollo del terrazzo di primo piano, fronte mare, sovrastante il porticato sul quale si apriva l'ampio salone di piano terra.

A tal proposito si riporta la descrizione fatta nella CTU: *“porticato coperto dal terrazzo di primo piano, anch'esso calpestabile e con parapetto in muratura, delimitato rispetto alla battigia, da un cancello centrale e da aperture in ferro e vetro che ne costituivano originariamente una zona a veranda prospettante sul mare; oggi il cancello è quasi divelto dalla vicinanza del mare, il portico malridotto e la battigia è stata erosa al punto da mettere a rischio la fondazione, lato mare, più esposta del fabbricato”*.

Ad oggi tale crollo avvenuto per l'intera lunghezza del fronte a mare vedi foto allegate ha lasciato i ferri d'armatura, della parte di solaio del terrazzo rimasta attaccata alla muratura del prospetto, agganciati ma inclinati verso il basso per effetto del crollo. Il terrazzo è un elemento aggettante che con il suo peso controbilancia quello derivante



dal solaio interno, equilibrando la struttura sottostante, in questo caso la parete. Per scongiurare una riduzione dei momenti flettenti fuori piano, che potrebbero comportare una messa in crisi dell'assetto statico delle strutture sottostanti generando una rotazione in avanti dell'intera facciata e quindi dell'intero edificio, è necessario intervenire demolendo tutto ciò che è ormai compromesso, ad esempio i locali deposito 1 e 2 (quello che rimane del 2), posti da un lato e dall'altro del portico di piano terra e tutto ciò che è rimasto attaccato alla muratura, in corrispondenza del solaio del terrazzo di primo piano, operando allo stesso tempo il taglio dei ferri d'armatura penzolanti una volta liberata la struttura dal calcestruzzo e da tutto il materiale crollato.

La situazione non è al momento controllabile. L'immobile necessita di opere urgenti per la messa in sicurezza, anche al fine di preservarne la struttura portante da gravi dissesti.

Pertanto, limitando gli interventi da effettuare all'indispensabile, la sottoscritta ritiene che la messa in sicurezza preveda:

#### Ambienti Interni

- 1- la demolizione e la rimozione tramite ponteggio mobile di tutte quelle parti in caduta che necessitano di interventi di risanamento, sia all'interno che all'esterno dell'immobile.
- 2- Il risanamento di strutture intelaiate in cemento armato per la ricostituzione della malta copri ferro.
- 3- il trasporto di tutto il materiale di risulta alle pubbliche discariche.

#### Parti esterne – portico e terrazzo fronte mare

- 1- la demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati (locali deposito 1



e 2).

2- la demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri (solaio terrazzo di primo piano fronte mare).

3- risanamento di strutture intelaiate in cemento armato per la ricostituzione della malta copri ferro.

4- il trasporto di tutto il materiale di risulta alle pubbliche discariche.

**Si allegano tre Computi Metrici** (n. 2 soluzioni di computo per le parti interne) **indicanti le opere necessarie in via provvisoria e d'urgenza - Messa in Sicurezza.**

**1a) Computo Metrico Parti Interne:** Il costo di tali opere, limitato all'indispensabile per le parti interne, ai fini della messa in sicurezza, è computato a misura ed è attuabile in complessivi 34 giorni lavorativi, con l'impiego di n. 4 operai giornalieri - **importo complessivo € 14.928,83 oltre I.V.A. = € 18.213,17**

**1b) Computo Metrico Parti Interne:** trattandosi di parti interne l'importo del computo può essere ridotto "al limite" **decurtando la voce relativa al risanamento di strutture intelaiate**, in questo caso i lavori sono attuabili in complessivi 22 giorni lavorativi, con l'impiego di n. 4 operai giornalieri - **importo complessivo € 6.893,20 oltre I.V.A. = € 8.409,70**

**2) Computo Metrico Parti Esterne - fronte mare:** Il costo di tali opere, limitato all'indispensabile per le parti esterne, ai fini della messa in sicurezza, è computato a misura ed è attuabile in complessivi 20 giorni lavorativi, con l'impiego di n. 4 operai giornalieri - **importo complessivo € 28.356,32 oltre I.V.A. = € 34.594,71**

**Il sottoscritto CTU ha concordato i prezzi riportati nei computi allegati con i**



**[REDACTED]** n sede a Carini, con cui la sottoscritta ha un rapporto di fiducia e che erano presenti al sopralluogo effettuato in data 16/11/2023, i quali sono disponibili ad eseguire le opere con la massima urgenza. Per il Computo Metrico relativo alle parti interne si vuole allegare anche la variante 1b) senza la voce risanamento (se pure necessario), nell'esclusivo interesse di ridurre la spesa a vantaggio della fattibilità.

All'importo dei lavori di messa in sicurezza, va sommato un importo minimo calcolato su una percentuale del 6% circa per la Direzione e il controllo dei lavori da effettuare.

Per l'espletamento dei suddetti **lavori meglio specificati nei computi metrici allegati**, considerata anche la natura emergenziale di essi, **il sottoscritto CTU offre la propria disponibilità a dirigerli:**

Palermo 27/12/2023

Il C.T.U.

Arch. Roberta Stefania Bella



## ALLEGATI

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 1a) – PARTI INTERNE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 1b) – PARTI INTERNE ESCLUSO RISANAMENTO
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 2) – PARTI ESTERNE DEMOLIZIONE PORTICO ESTERNO FRONTE MARE
- PIANTA PIANO TERRA – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO
- PIANTA PIANO PRIMO – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO





## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





stanza 1



stanza 2





stanza 2



stanza 2



WC1



corridoio





ingresso



disimpegno



disimpegno



cucina





cucina



cucina





salone



salone





salone



salone





scala piano primo



stanza 3



stanza 3 (fronte mare)



stanza 4 (fronte mare)







Stanza 3



stanza 4





Stanza 5



stanza 5





corridoio



corridoio





WC 3

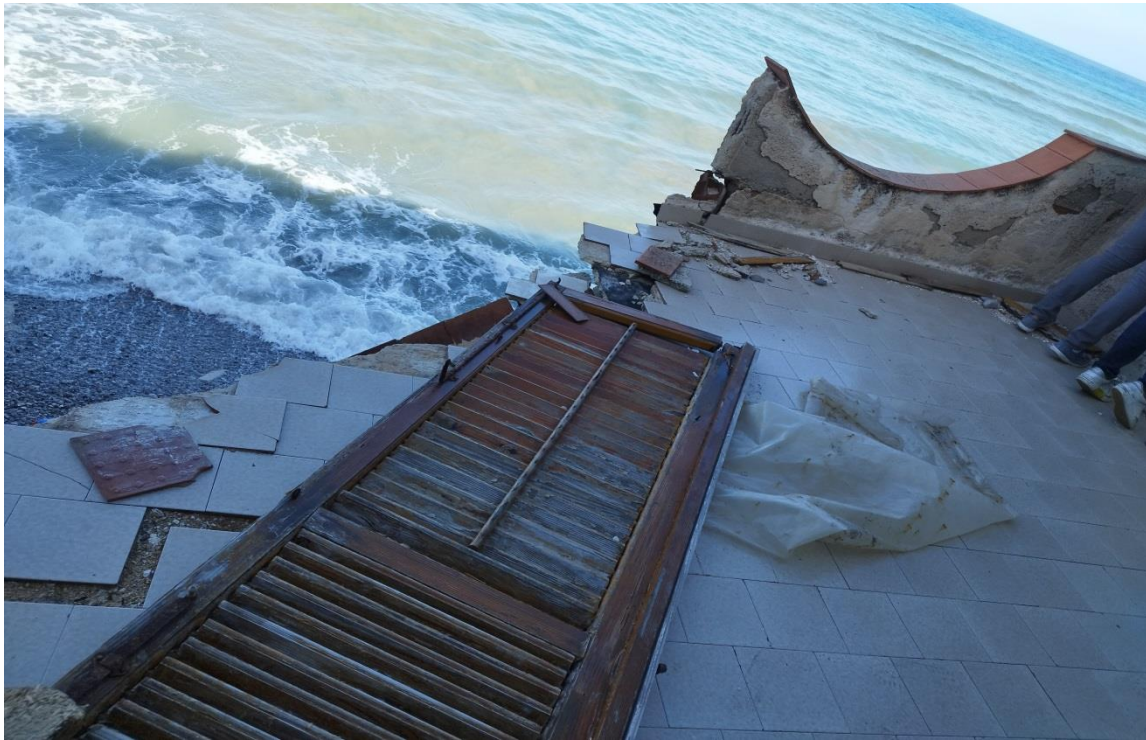


stanza 6



stanza 7





Terrazzo primo piano crollato



Terrazzo primo piano crollato





Crollo - depositi 1 e 2 + terrazzo su portico – fronte mare



Sotto balcone di primo piano - lato interno

