

TRIBUNALE DI TRENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 40/2020

[REDACTED]

Immobile: P.M. 1 p.ed. 405/2 c.c. Transacqua
Ubicazione Via Clarofonte n. 12 Fiera di Primiero (TN)

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Il sottoscritto geom. Ivan Pedrotti, ha ricevuto la comunicazione del G.E. con incarico di integrare della relazione di stima tenendo conto di quanto riportato nella *Relazione - Istanza del custode* giudiziario di data 16.04.2024 in cui segnalavano alcuni aspetti riferiti dal proprietario, della restante parte dell'edificio in cui si trova il bene oggetto di vendita.

Si premette che:

- L'immobile oggetto di pignoramento è la P.M. 1 della p.ed. 405/2 del C.C. di Transacqua, si tratta di un'abitazione posta a piano primo con un locale "deposito-caldaia" a piano terra e le quote di comproprietà di alcuni enti in comune con altre due porzioni del fabbricato.
- L'unità immobiliare è inserita in un edificio di antica origine dichiarato di importante interesse storico artistico (*Palazzo Someda – Clarofonte*) e come tale sottoposto a tutela diretta ai sensi della legge n. 1089/1939.
- Tutta la restante costruzione, individuata dalle PP.MM. 2 e 3 di proprietà di un unico soggetto [REDACTED]
- Si sono svolte delle indagini con sopralluogo ai beni, siti in Fiera di Primiero Via Clarofonte al civ. 12 e con accesso agli atti amministrativi al Comune di Primiero - San Martino di Castrozza.
- Un primo sopralluogo è avvenuto in data 8 maggio 2024 alla presenza del custode [REDACTED] proprietario delle PP.MM. 2 e 3. Durante il sopralluogo si sono visionati i locali zona giorno dell'appartamento a piano primo, la cantina sottostante, il sottotetto comune, i fronti esterni del fabbricato ed i comignoli dal cortile, il giardino attorno al fabbricato. L'accesso agli atti è stato richiesto il 21.05.2024, un secondo sopralluogo per la fognatura è avvenuto il 29.08.2024 con il personale del Comune; la risposta da parte dell'Ente è stata ottenuta solo il 05.11.2024.

Si procede di seguito a relazionare sui vari aspetti tecnici con l'ordine di esposizione svolto nella relazione-istanza del custode dd. 16.04.2024.



Parte di soffitto di una cantina a piano terra crollato.

Nelle note si paventa un pericolo di crollo del solaio tra la zona giorno dell'appartamento P.M. 1 e la cantina sottostante P.M. 3.

Dopo aver visionato la situazione, si riscontra come nella zona sottostante il soggiorno e lo "studio" il solaio tra piano terra e piano primo sia costituito da travature portanti lignee rivestite all'intradosso (soffitto) con filetti in legno e malta, mentre il pavimento superiore è in piastrelle ceramiche.

Ciò si è potuto appurare visitando la cantina sottostante a piano terra in quanto in una zona nei pressi della muratura perimetrale ed in altri punti il soffitto è staccato o addirittura crollato: sono in vista per un tratto alcune travi lignee (vedasi documentazione fotografica allegata).

La struttura lignea portante il solaio è molto datata e le travi presenti mostrano i segni del tempo, si riscontrano travi con distanze reciproche (interassi), ancorché variabili molto limitate, ciò fa ritenere vi sia un sovradimensionamento della struttura portante. In particolare si nota come due delle travi in vista risultano parzialmente "incamiciate" da una struttura in ferro di rinforzo; a detta del proprietario tale opera è stata eseguita da vari anni (forse durante l'ultimo intervento di ristrutturazione dell'appartamento a piano primo? Tale intervento risale a circa 34 anni fa; la pratica edilizia riscontrata è del 18.06.1990 - C.ed. n. 86/1990).

Il soffitto della cantina inferiore presenta dei chiari segni di distacco dalle travi dell'intonaco e dei filetti; vi sono evidenti inflessioni e "spanciature" in più zone. Si ritiene che la situazione sia da attribuire alla mancata cura e manutenzione sia ordinaria che straordinaria nel corso dei decenni precedenti.

A parere del sottoscritto l'accesso alla cantina P.M. 3 ([REDACTED] non oggetto di procedura e quindi non disponibile alla procedura esecutiva) dovrebbe essere interdetto per il pericolo di ulteriori distacchi e crolli di parti della malta e dei filetti lignei del soffitto che versano in precarie condizioni.

Un intervento di messa in sicurezza della cantina dovrebbe prevedere all'abbassamento delle parti di soffitto già staccate e una puntuale analisi zona per zona con la rimozione del soffitto pericolante.

Il pavimento superiore (della P.M. 1) appare in normali condizioni, le medesime del sopralluogo del 2021; vi sono delle crepe nelle piastrelle nella zona dove era presente una tramezza tra camera e atrio (vedasi P.D.C.D.M. all. 3 della perizia), quindi in una zona diversa da quella di piano inferiore con soffitto riscontrato nel primo sopralluogo crollato (che si trova a filo muratura esterna).

A parere del sottoscritto il solaio con struttura portante di legno comporta delle vibrazioni e gli assestamenti che hanno provocato con il tempo delle incrinature nelle piastrelle.



In conclusione, dall'analisi visiva svolta, a parere del sottoscritto, per quanto di propria competenza¹, si non si ravvisa un imminente pericolo di crollo del solaio. E' però indispensabile che l'acquirente sia informato circa le condizioni del solaio di legno che dovrà essere soggetto ad una approfondita verifica statica (da un tecnico strutturista) e che l'eventuale intervento di consolidamento e/o rinforzo dovrà essere discusso e concordato con il proprietario dei locali sottostanti.

Per questo tipo d'intervento si indica come i costi, in ex. art. 1125 c.c., siano di norma ripartiti diversamente per le tre macro componenti:

- parte centrale che attiene alla struttura portante (quali: travi principali, agganci perimetrali, legni ripartitori, ecc.) : costi divisi al 50% ciascuno tra proprietari dei locali superiori e quelli dei locali inferiori;
- parte inferiore a formare il soffitto (composta da struttura secondaria con filetti o pannelli, intonaco, finiture, tinteggiatura, ecc.): costi a totale carico del proprietario dei locali inferiori
- parte superiore a formare il pavimento (composta da tavolati, sottofondi, guaine e pavimenti) : costi a totale carico del proprietario del piano superiore.

Allacciamento alla rete fognaria.

Il proprietario finitimo asserisce che l'appartamento non è dotato di allacciamento alla rete fognaria. Durante il sopralluogo ha mostrato un pozzetto (senza coperchio) in cui dovrebbe trovarsi l'ispezione della condotta fognaria ad uso di tutto il resto del fabbricato, ma non dell'abitazione P.M. 1 pignorata.

Non è stato possibile verificare tale circostanza, in quanto è necessario un intervento con operai che puliscano tolgano eventuali tappi alla tubature e con del colorante per liquido tracciante accertare l'effettivo collegamento degli scarichi di piano primo alla fognatura.

Occorre però segnalare come l'abitazione P.M. 1 sia dotata di regolare *Certificato di abitabilità* rilasciato il 15.07.1991 (all. 15 della perizia depositata) in cui si citano delle verifiche dell'epoca eseguite dall'Ufficiale sanitario. Ciò lascia presupporre che l'immobile fosse in regola anche con la fognatura o per la presenza di una fossa a tenuta o con collegamento alla fognatura comunale.

In data 21.05.2024 si è quindi richiesto uno specifico accesso agli atti al Comune di Primiero per verificare l'esistenza di un'autorizzazione allo scarico delle acque nere della P.M. 1 della p.ed. 405/2.

L'iter per ottenere una risposta è stato particolarmente lungo e difficoltoso.

Dapprima il comune ha impiegato tempo per le ricerche d'archivio, risultando poi che non vi era alcuna pratica in relazione all'immobile in oggetto. L'ufficio tecnico ha quindi chiesto di organizzare un intervento con il proprio personale per una verifica in

¹ Si segnala come le competenze del geometra non comprendano specificamente le analisi strutturali degli edifici e la staticità delle strutture che sono invece demandate a specifiche figure professionali quali ingegneri strutturisti.



loco. In data 29.08.2024 si è svolto un sopralluogo con gli operai del comune, il sottoscritto e con la presenza del confina [REDACTED] operazioni si sono svolte verificando, con del colorante all'anilina dagli scarichi del w.c., e del lavello in cucina dell'appartamento: senza ottenere vista del passaggio nel pozzetto privato nel cortile e nei pozzetti pubblici sulla strada Via Someda. Si è dunque svolta una prova dalla fontana presente in giardino per verificare se l'acqua potesse essere scaricata nel vicino *Torrente Canali*; anche tale esame, peraltro particolarmente impegnativo per la ricerca dell'uscita del tubo sull'argine del torrente, ha dato esito negativo.

In sostanza con gli accertamenti svolti si è rilevato che l'acqua degli scarichi dell'appartamento P.M. 1 non percorre le tubazioni verso la fognatura pubblica e neppure pare andare a scaricare direttamente del torrente. E' plausibile che l'abitazione scarichi in una fossa biologica stagna di cui però non si è potuto verificarne l'esistenza per mancanza di indicazioni precise della sua posizione.

Si è quindi sollecitato il riscontro da parte del Comune di Primiero alla formale richiesta svolta. Anche tale risposta è arrivata con tempi lunghi in quanto il tecnico ha voluto verificare più approfonditamente gli archivi che risultano divisi tra i Comuni catastali di Transacqua, Tonadico e Fiera.

In data 05.11.2024 si è ricevuta la comunicazione allegata (all. 1). Dal documento si evince che l'immobile si può ritenere regolare in quanto non si sono rilevati contrasti o carenze nella documentazione amministrativa essendovi una sorta di attestazione tacita della regolarità degli scarichi.

Nel documento si legge come solo in occasione di eventuali future comunicazioni o richieste di rilascio di titoli edilizi (Col, Cila, Scia, PdC, ecc.) per interventi sull'immobile, l'ente pubblico discrezionalmente potrà richiedere approfondimenti sulla tematica in questione.

A parere del sottoscritto si ritiene comunque opportuno ed utile informare il futuro acquirente che per la situazione della fognatura dovrà farsi parte diligente, si consiglia di interpellare una ditta specializzata per eseguire delle verifiche sugli scarichi (ad esempio con telecamere), accertare la presenza di un'eventuale fossa biologica e, se ritenuto utile, intervenire con modifiche all'impianto di scarico delle acque nere, anche eventualmente accordandosi con il proprietario delle p.m. 2 e 3 per utilizzare le tubazioni esistenti nel giardino comune.

Situazione del tetto.

È stato segnalato come il tetto presenti delle tegole rotte che causa infiltrazioni d'acqua nel sottotetto comune. La situazione è attribuita al stato precario in cui si trovano i torrini delle canne fumarie che emergono dal tetto.

Si è svolto il sopralluogo al sottotetto e una visione dal basso dei comignoli, che risultano molto emergenti rispetto alla copertura. Si accerta come in effetti i torrini



versino in cattive condizioni, il distacco di calcinacci o elementi dagli stessi cadendo possono provocare la rottura delle tegole di cotto.

Sarà in futuro necessario un intervento di manutenzione per il consolidamento dei torrini e la sostituzione delle tegole della copertura incrinata o rotte.

I comignoli fanno parte della canna fumaria sottostante che arriva al tetto, a parere del sottoscritto a mente dell'art. 1123 comma 3 sono di proprietà delle unità a cui servono in modo esclusivo; occorre quindi verificare quali e quante canne fumarie servono l'abitazione p.m. 1, solo su quelle il futuro proprietario sarà chiamato a sostenere le spese di manutenzione.

Il costo per la manutenzione del tetto (struttura e manto) sarà a carico del proprietario della P.M. 1 per la quota di diritto tavolare pari a 3/12 del totale.

Conclusioni

Tutto il fabbricato versa in scarse condizioni di manutenzione a causa di un lungo periodo trascorso senza i necessari interventi di manutenzione per la conservazione e o il ripristino del degrado che naturalmente si presenta col passare degli anni nelle costruzioni.

Si evidenzia come l'intero edificio sia tutelato, soggetto a vincolo diretto di tutela artistica ai sensi L. 1089 dd. 1.6.1939 (v. all. 8 perizia) ogni intervento deve quindi essere progettato da un tecnico laureato in architettura ed attuato previa autorizzazione della *Soprintendenza per i beni e le attività culturali della Provincia Autonoma di Trento*.

In considerazione di quanto esposto si ritiene opportuno definire una riduzione del valore di stima dell'immobile per permettere al futuro acquirente di provvedere alle indagini e agli interventi manutentivi delle parti comuni (da realizzare con l'accordo del proprietario delle altre porzioni d'immobile) o quantomeno per cercare di limitarne gli eventuali incomodi; lo stesso non potrà quindi sollevare eccezioni per vizi o difetti della vendita essendo stato informato sullo stato dell'immobile all'attualità ed avendo riconosciuta una riduzione del prezzo.

La quantificazione avviene in maniera sommaria in considerazione delle quote di spettanza delle possibili spese future e delle diminuzioni già applicate in perizia; la percentuale di riduzione ritenuta cautelativamente congrua è fissata nel 20% del valore di stima, da cui la riduzione è definita in:

$$€ 292.400,00 \times 0.20 = - € 58.480,00$$

Il valore dell'immobile ridotto è pari ad 292.400 - 58.500 arr. = € 234.000,00

La cifra di riduzione è stata ampiamente assorbita dalle riduzioni già applicate per le aste passate e andate deserte, infatti il prezzo base d'asta dell'ultimo avviso è pari a € 164.000, con offerta minima di € 123.000,00.



Ad evasione dell'incarico si suggerisce di integrare l'avviso di vendita segnalando quanto segue ed allegando il riscontro di risposta del Comune di Primiero San Martino di Castrozza (all. 2):

- L'immobile è inserito in un edificio tutelato, per interesse storico ed artistico vincolo diretto di tutela ai sensi L. 1089 dd. 1.6.1939
- Il solaio ligneo della zona giorno deve essere soggetto ad una approfondita verifica statica (da un tecnico strutturista); l'eventuale intervento di consolidamento e/o rinforzo dovrà essere discusso e concordato con il proprietario dei locali sottostanti.
- L'immobile è dotato di certificato di abitabilità del 1991 che attesta tacitamente la regolarità degli scarichi. Si consiglia comunque di verificare la funzionalità dello scarico delle acque nere attraverso una specifica indagine (ritracciando lo scarico in fossa a tenuta stagna o in condotta pubblica) e di eventualmente provvedere di conseguenza (v. risposta accesso agli atti allegata).
- I comignoli sul tetto non sono in buone condizioni, necessitano di un intervento di consolidamento, alcune tegole della copertura vanno sostituite in quanto sono incurvate e rotte, per cui lasciano percolare dell'acqua piovana.
- Il prezzo base di vendita è di fatto già decurtato di un importo che tiene conto degli aspetti qui evidenziati

Tanto è relazionato ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

Trento, 14 novembre 2024

geom. Ivan Pedrotti

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Riscontro all'accesso agli atti

