

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 executati.***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'udienza del 27/03/2023 la S.V. ha nominato il sottoscritto dott. ing. Salvatore Contrafatto CTU nella Esecuzione sopra indicata, con il seguente mandato, specificato nella medesima udienza:

“... al fine di eseguire l'accesso all'immobile 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;”

In data 08/04/2023 trasmettevo per via telematica il giuramento per l'incarico affidatomi.

1.- ADEMPIMENTI PRELIMINARI

In relazione al mandato, avendo convenuto con il delegato del procedimento, avv. A. Gugliuzza, la necessità in tempi ristretti di eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in relazione allo stato dei luoghi, che si evince già dalla depositata relazione di CTU a firma del precedente tecnico, ing. A. Astuto, datata 10/07/2019, convocavo le parti con PEC del 18/04/2023 per eseguire sopralluogo in data 20/04/2023 ore 15,30 presso l'immobile oggetto di procedimento, sito in Grammichele Via Vittorio Emanuele n. 75.

2. – SOPRALLUOGO PERITALE DEL 20/04/2023.

in tale data è stato eseguito sopralluogo peritale presso l'immobile pignorato,



sito in Grammichele con ingresso da Via Vittorio Emanuele n.75, composto da un piano primo e secondo (vedasi allegata foto n. 1).

Sui luoghi sono stati presenti: l'avv. Annalisa Gugliuzza, delegata del procedimento, [REDACTED] delegato dal debitore che permette l'accesso all'immobile pignorato.

Pertanto, abbiamo eseguito l'accesso presso l'immobile che si è presentato in 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).

In ogni caso è stato possibile raggiungere in parziale sicurezza i vani del piano primo, 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).

Quindi, si è ispezionato il vano a piano primo soprastante il locale commerciale posto a piano terra che lamenta, come di seguito si relaziona, danni da infiltrazione di acqua.

Detto vano, dell'immobile pignorato, si presenta in pessimo stato di manutenzione, con gli infissi anch'essi rinvenuti 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.

Inoltre, superiormente a detto infisso, nella volta di controsoffitto, si è rilevata una zona di umidità (vedasi allegata foto n. 6).

L'infisso sulla parete laterale, prospiciente la Via De Pretis, anch'esso si presenta in pessimo stato di manutenzione e risulta avere il vetro infranto



(vedasi allegata foto n.8).

Dall'ulteriore ispezione, nel vano retrostante, si evince il parziale distacco del rivestimento in ceramica a parete, confermando lo stato di abbandono dell'immobile (vedasi allegata foto n. 9).

Pertanto, non potendo in sicurezza, sia igienica che statica, proseguire il sopralluogo al piano soprastante, si è ispezionato il vano a piano terra di proprietà di terzi e sottostante l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Su richiesta della proprietaria dell'immobile e su indicazione della stessa è stata evidenziata la zona di umido posta nel soffitto soprastante l'ingresso a detto locale (vedasi allegata foto n. 10 e 11) ed ubicata in posizione sottostante all'infisso dell'immobile pignorato rilevato parzialmente aperto, posto nel vano a piano primo (vedasi allegata foto n. 6 e 7).

Di conseguenza, avendo eseguito rilievo fotografico e redatto specifico verbale si sono sospese le operazioni al fine di relazionare alla S.V.

3. – RISPOSTA AL MANDATO.

Si premette che, per una completa ispezione dell'immobile pignorato, per quanto sopra relazionato, occorre preliminarmente procedere alla messa in sicurezza delle parti di controsoffitto degradato, per evitare possibili distacchi di materiale incoerente, oltre che ad una disinfestazione straordinaria dell'immobile.

Pertanto, per quello che è stato possibile rilevare nell'immobile pignorato, di seguito, sinteticamente, si evidenziano le possibili cause che hanno prodotto la zona di umido rilevata nell'immobile a piano terra, sottostante l'immobile pignorato, ovvero le condizioni che possono generare potenziali danni a terzi.

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.

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).

Gli infissi dell'immobile sono in legno, di vecchia fattura ed andrebbero quanto meno mantenuti, 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.

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.

B) 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).

C) 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).

Tale intervento, dovrebbe 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 rispristino.

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 anche del piano terra.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi e per quanto è stato possibile rilevare.

Si rimane in attesa di eventuali altre disposizioni.

Caltagirone, 29/04/2023.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Salvatore CONTRAFATTO

