

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Ssa Giovanna Debernardi - R.Es. n. 2/2015 promossa da

Unicredit s.p.a. VS Soggetto A + altri 1 - C.T.U. Arch. Sabrina Zora

LOTTO 1



 **Corpo A**

Con decreto del 01/07/2025 Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, vista la relazione depositata dal custode giudiziario, Disponeva il richiamo dell'esperto stimatore affinché provvedesse:

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora - Via Alessandro la Marmora n. 82 90145 Palermo (PA)
sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



1) ad accertare e descrivere le problematiche che interessano il complesso immobiliare costituente il lotto uno, individuando, quantificandone i costi, gli eventuali ulteriori interventi da porre in essere per mettere in sicurezza i luoghi e/o per la conservazione dei beni;

2) ad accertare e descrivere le problematiche che interessano il complesso immobiliare costituente il lotto due, individuando, quantificandone i costi, gli eventuali interventi da porre in essere per mettere in sicurezza i luoghi e/o per la conservazione dei beni;

Autorizza il custode giudiziario ad invitare e diffidare (confermando quanto già a tal uopo verbalizzato) parte esecutata (occupante l'immobile costituente il lotto uno quale luogo di abitazione proprio e del proprio nucleo familiare) a non utilizzare né ad avvicinarsi e, o a far avvicinare fisicamente alle parti pericolose dell'immobile pignorato persone e cose, e ciò sino alla verifica da parte del c.t.u. dello stato dei luoghi ed alla eventuale effettuazione dell'intervento manutentivo, con espresso avvertimento che in difetto la Custodia si intenderà esonerata da ogni e qualsivoglia responsabilità per eventuali danni a persone o cose.

Conferma l'inibizione all'uso della porta di accesso all'edificio posta al di sotto dei cennati sottobalconi – porticato, ed indicare l'utilizzazione, per accedere all'immobile, di altre porte di accesso poste lontano da tale area, con particolare riferimento alla porta di accesso posta sempre nel prospetto nord-est dell'edificio e qualificata dal ctu come "accesso area selezione-confezionamento uova", comunicante anche con la zona abitativa di tale edificio.

Premessa

In data 02 luglio 2025 alle ore 09:20 la sottoscritta si recava a Lascari in via del Re n. 19, erano presenti oltre la sottoscritta, l'avvocato Giancarlo Lo Bello e per la parte esecutata Durante il sopralluogo finalizzato all'espletamento dell'incarico conferito dal Giudice, venivano scattate diverse foto utili per verificarne lo stato dei luoghi.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora - Via Alessandro la Marmora n. 82 90145 Palermo (PA)
sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



Breve descrizione del lotto 1

- complesso avicolo sito in Lascari, via del Re n. 19, costituito da cinque corpi di fabbrica identificati in seguito come:
 1. Corpo A
 2. corpo B
 3. Corpo C
 4. Corpo D
 5. Corpo G

1.1 Risposta al quesito N.1

Durante il sopralluogo all'interno del lotto 1 ,la sottoscritta prende atto dello stato di degrado e di pericolo di alcune zone del corpo A

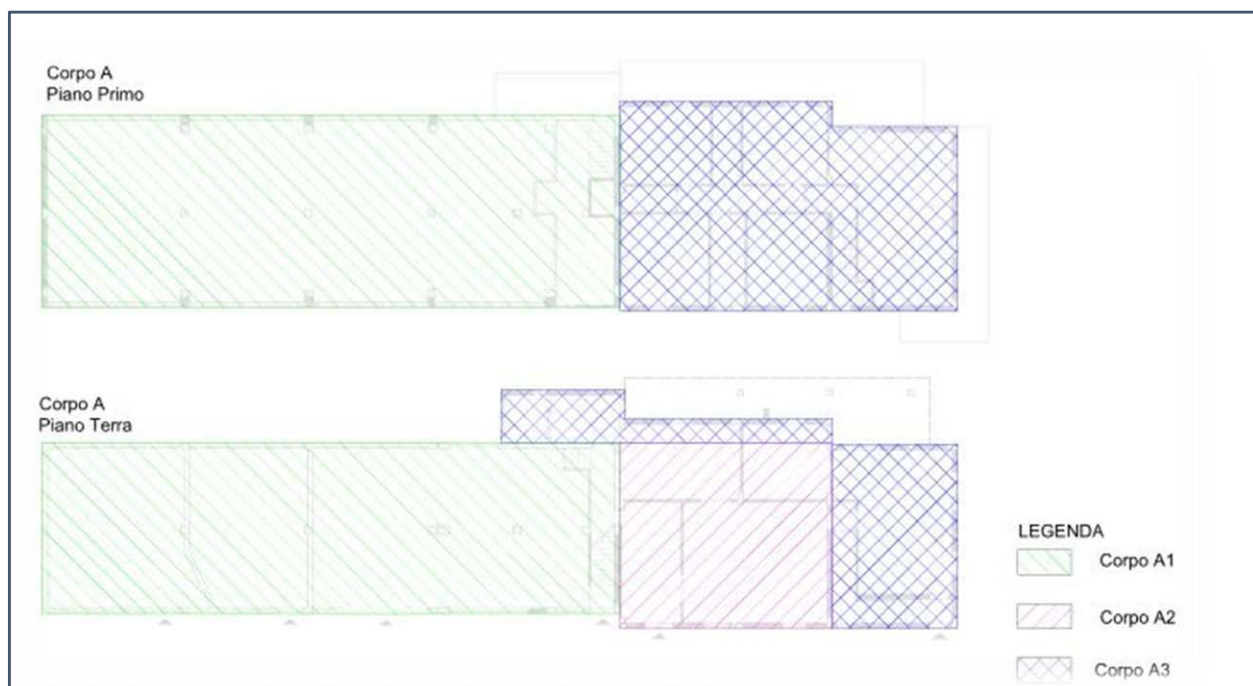
Breve descrizione

CORPO A: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- *una parte del piano terra è costituita da n. 3 magazzini, da una zona uffici e smistamento / confezionamento uova, un locale caldaia e un bagno per il personale;*
- *una parte del piano primo adibita a pulcinaia;*
- *una parte destinata ad abitazione del proprietario, composta da un vano, cucina, bagno, disimpegni, portico e cortile al piano terra; n. 6 vani, n. 2 bagni e disimpegni al piano primo.*

Le problematiche da accertare interessano il corpo A (A1-A2-A3)





CORPO A:

Una porzione del fabbricato (A1) realizzata nel periodo fra il 1973-75 consiste in un corpo di fabbrica a due elevazioni con struttura in c.a., solai misti latero-cementizi eOMPagnamento costituito da blocchetti di cemento – pomice. Il piano primo sbalza di circa 50 cm lungo i fronti nord-est e sud-ovest, rispetto al filo dell'edificio in pianta a piano terra. IlOMPagnamento del piano superiore è realizzato sul bordo dello sbalzo e quindi il primo piano ha dimensioni, sia pure di poco, maggiori rispetto al piano terra. La copertura è costituita da due falde inclinate con rivestimento in lastre di cemento-amianto.

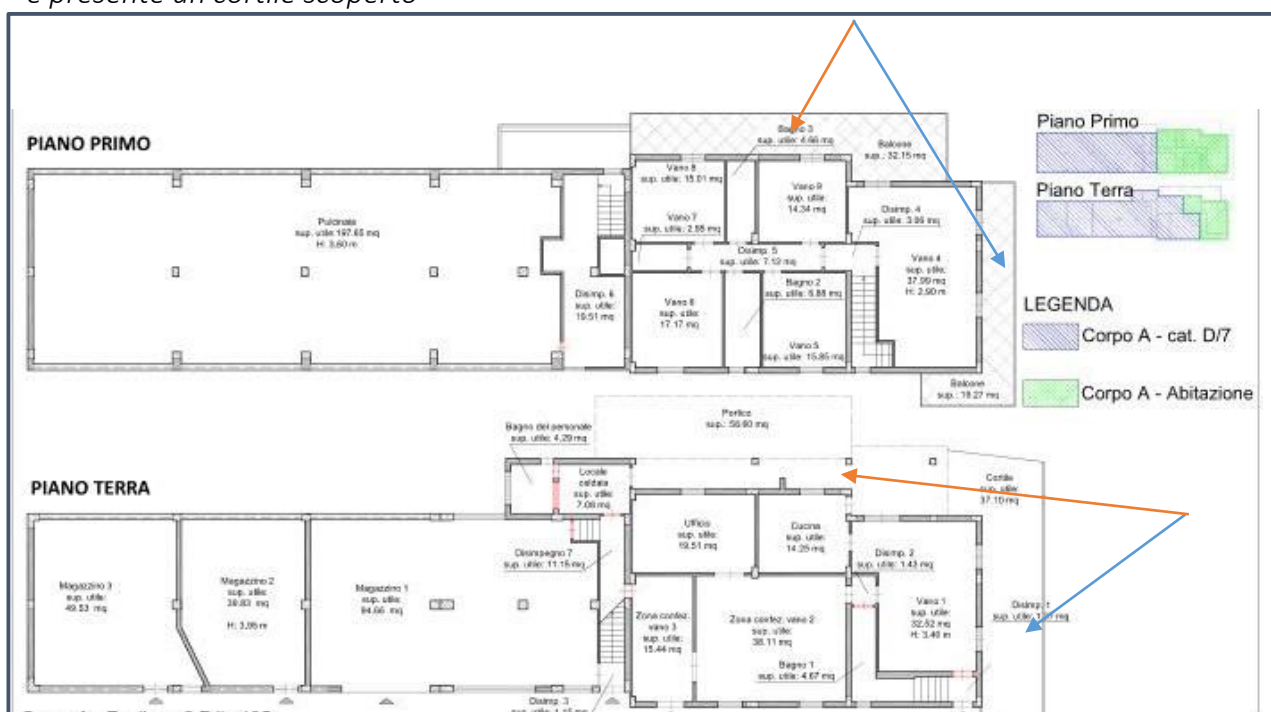
Il piano terra è suddiviso in tre ambienti destinati a magazzino ognuno dei quali presenta un accesso autonomo. Le porte sono in ferro verniciato, al primo piano si accede dal corpo scale anch'esso con ingresso autonomo. Il piano primo è suddiviso in un disimpegno e un unico ambiente adibito a pulcinaia È presente un vano sopra-scala dell'altezza di circa 1 m munito di sportello in ferro verniciato (foto n. 72).



Le altre due porzioni del fabbricato (A2 e A3) sono state realizzate in due tempi diversi, tra il 1973-75 e la metà del 1983. Entrambe presentano un'intelaiatura in cemento armato e sono separati dalla porzione A1 con un giunto tecnico. Il rivestimento della copertura a falde inclinate è costituito da un manto di tegole in laterizio.

Sul lato sud-ovest della porzione A1 è stato realizzato un corpo aggiunto suddiviso in due ambienti: locale caldaia e bagno del personale.

Al piano terra, sul lato sud-est, all'esterno è presente un porticato coperto da una tettoia in struttura in acciaio verniciato e copertura in lastre di cemento amianto invece, sul lato sud-ovest è presente un cortile scoperto



Durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare lo stato di degrado dei balconi del portico e del cordolo. I ferri d'armatura si presentano arrugginiti, e le volterranee scoppiate. L'ossidazione del ferro ed il conseguente rigonfiamento, ha causato il distacco del copri-ferro, che ha portato all'espulsione dei pezzi di calcestruzzo e laterizio. Risulta plausibile che il fenomeno sia da attribuire alle acque meteoriche e la mancata manutenzione nel corso degli anni, Infatti la situazione di degrado è conducibile anche alla vetustà. Infatti il fenomeno dell'ossidazione del ferro sarà avvenuta nel corso degli anni, per diverse cause, tra cui le infiltrazioni d'acqua meteorica, possiamo altresì notare anche le soglie di granito, i mattoni e



battiscopa che sono divelti in alcuni punti (ved. Foto n.4) e questo ha anche permesso all'acqua di infiltrarsi ed espandersi fino a degradarne la struttura.

Si evidenzia durante il sopralluogo un primo intervento di messa in sicurezza eseguito precedentemente , ma secondo una prima indagine visiva la sottoscritta considera opportuno fare ulteriori saggi e provvedere alla totale rimozione di eventuali altri punti pericolanti ; inoltre bisognerebbe verificare per una più accurata indagine, lo spessore del ferro per capire se si è assottigliato nel tempo perdendo le sue proprietà .



Foto n. 1-portico



Foto n. 2-balcone





Foto n. 3- portico



Foto n. 4- soglia di marmo



Foto n. 5- particolare - piano primo



Foto n. 6



Al piano primo, uscendo dal balcone si evidenziavano lesioni diagonali sui muretti e sulle pareti (ved. Foto n.5) Lungo il cordolo aggettante del corpo A1 è visibile il distacco d'intonaco con il ferro a vista in evidente stato di degrado. Come gli intradossi dei balconi anche tutta questa zona lunga circa ml 27 per una profondità di 65 cm necessita di una messa in sicurezza provvedendo alla dismissione del materiale distaccato (ved. Foto n.6).

Interventi necessari alla messa in sicurezza dei balconi:

Intradosso balconi:

- Asportazione del materiale distaccato;
- Trattamento dei ferri d'armatura con strumenti abrasivi meccanici o manuali;
- Applicazione di malta passivante e di cemento di tipo EMACO;
- Dismissione del materiale di risulta e trasporto a discarica .

Sarebbe opportuno anche provvedere alla messa in sicurezza dei muri di tompagno che presentano delle lesioni esterne :

- Trattamento della lesione e ripristino dei muri

Estradosso balconi:

- dismissione delle soglie e dei battiscopa divelti;
- impermeabilizzazione con guaina;
- posa di nuova soglia e dei relativi battiscopa.

Cordolo e muretti d'attico:

Necessita di rimozione e rifacimento di tutti gli intonaci danneggiati ed ammalorati sia dei muretti d'attico ,dei muri di tompagno e del cordolo .

Si nota in più punti l'inizio dell'esplosione del copriferro e in altri invece il copriferro "esploso", ed è ben visibile la ruggine intorno al ferro di armatura; Il danno non è solo estetico ma anche e



soprattutto strutturale in quanto le sezioni metalliche di progetto non sono più rispettate e il ferro non è più protetto da alcunché essendo così completamente esposto all'attacco.

Non potendo prevedere i costi dettagliati in quanto bisognerebbe effettuare un computo metrico estimativo con sopralluoghi e saggi da presentare alle ditte in gara di appalto, si procede indicando tutte le voci necessarie per gli interventi da effettuare all'interno degli edifici del lotto 1 e del lotto 2 ,indicando verosimilmente i costi per una totale messa in sicurezza degli stessi.

Voci da computo metrico (prezziario regione sicilia 2024)

21.01.10 Picchettatura di intonaco interno od esterno con qualsiasi mezzo, compresi l'onere per la pulitura delle pareti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (€3,54MQ).

21.01.07 Dismissione di lastre di marmo per pavimentazioni, soglie, davanzali, pedate ed alzate di gradini e simili, compresi la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (€20,49/mq).

21.01.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavorieseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzodi autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica (€38,71MC).

21.02.04 Sigillatura con malta di cemento a 400 kg di piccole lesioni di larghezza fino a 2 cm su tramezzi o muratura di tamponamento compresi la scarnitura delle stesse, la pulitura e quanto altro occorre per dare l'opera completa a regola d'arte (€3,15/m).

10.01.02 Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con superfici a coste in vista levigate, poste in opera con malta bastarda su superfici orizzontali



e verticali escluse le pavimentazioni, comprese anche di ancoraggio, la pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte ($m^3 \text{ € } 395,18$).

21.01.11 Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto ($\text{€}4,29 \text{ Mc} \times \text{CM}$).

21.04.07 Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento; trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta reoplastica. - per ogni mq di superficie di intradosso del solaio ($\text{€}/\text{mq } 131,22$).

N.P - Nolo di piattaforma aerea con 4 punti di appoggio (ragno) per un'altezza di lavoro fino a mt. 14 con operatore ($\text{€}250 /\text{giorno}$)

Piano terra :

- Portico= mq 26,30
- Cortile= mq 37,10

Piano primo :

- balcone 1=mq 32,15
- balcone 2 =mq19,27
- Cordolo = ml 27,10 x 0,65= mq17,61



Il totale della superficie da mettere in sicurezza sarà di circa mq 132,43 ;

bisogna considerare che in parte la messa in sicurezza è stata eseguita quindi si fa riferimento ad una percentuale di circa 40% del totale pari a : mq 79,45.

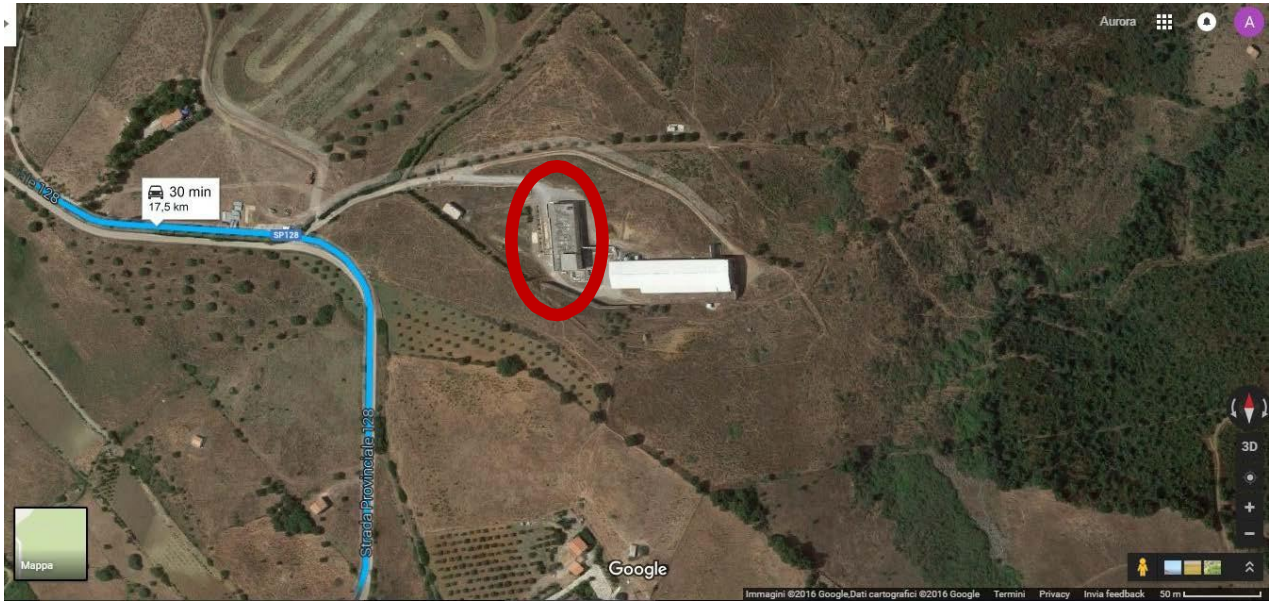
$$\underline{mq\ 79,45 = (mq79,45 \times 132,43) = \text{€}10.521,56}$$

Al totale di circa €10.500 (da computo metrico) bisogna aggiungere il nolo della piattaforma (€250/giorno) eventuali dismissioni e posa in opera di soglie di marmo ed il conferimento a discarica.

La sottoscritta per esperienze maturate in cantiere nel settore edile e considerato che non si può in questa sede avere un costo preciso ,in quanto occorrerebbero ulteriori indagini determina un costo giornaliero da parte della ditta esecutrice dei lavori pari a €1000,00 al giorno .(Il costo sarebbe da considerarsi incluso di messa in sicurezza, trasporto alle discariche e noleggio della piattaforma con operatore. Si precisa che i giorni lavorativi necessari possono essere circa 7/10 giorni.



LOTTO 2



CORPO B

- *Il complesso agricolo – zootecnico per la produzione di uova, è sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c. ed è costituito da due corpi di fabbrica denominati nella relazione di stima in :corpo b e corpo c.*

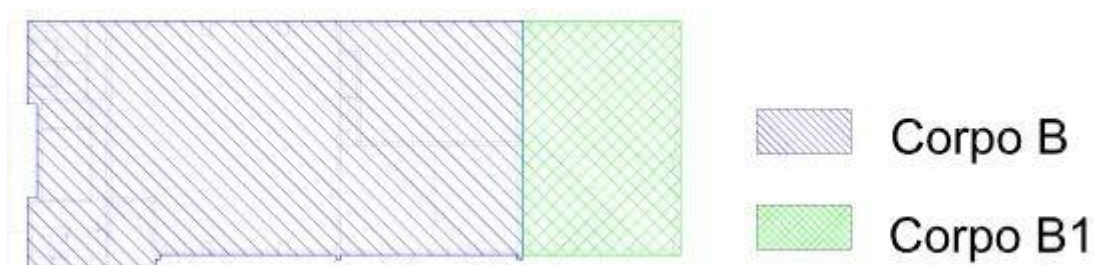
Il corpo B presenta al suo interno situazioni di degrado negli intradossi del solai.

CORPO B-B1: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- *una parte del piano terra della porzione B del fabbricato è costituita da un ufficio, zona selezione e confezionamento uova, zona carico, deposito imballi, servizi e mensa;*
- *un'altra parte del piano terra (porzione B1) destinato a mangimificio;*
- *il piano primo della porzione B del fabbricato è costituito da uffici, servizi, alloggio con cucina, bagno e camera da letto, deposito imballi.*



LEGENDA



- *Il corpo di fabbrica B-B1 è costituito da una porzione B a due elevazioni fuori terra ,ad esso è contigua la porzione B1 ad un'unica elevazione fuori. Le due porzioni di fabbricato sono indipendenti e collegate fra loro da un giunto di costruzione e non comunicanti all'interno. Esternamente l'edificio non presenta situazioni critiche, sono state verificate invece delle criticità al suo interno,(corpo B1 ,nel manginificio, area imballaggi) al piano terra e al piano primo nella zona dei bagni.*





Foto n. 6 piano primo



Foto n.7

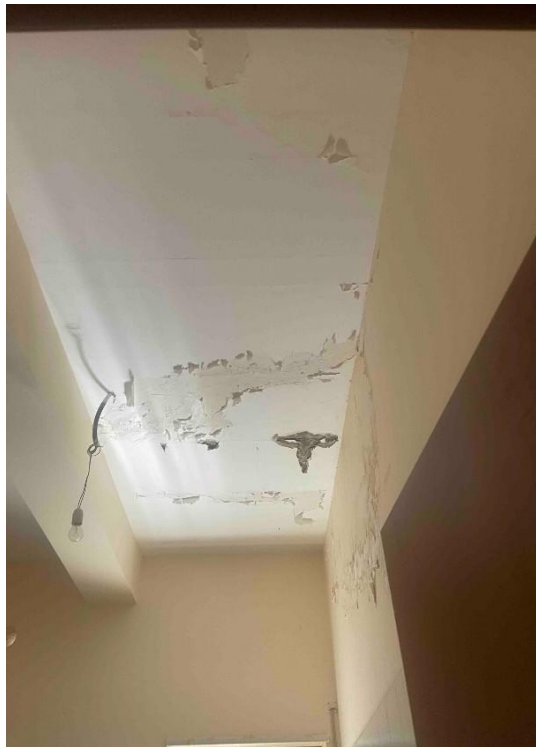


Foto n. 8 - piano primo

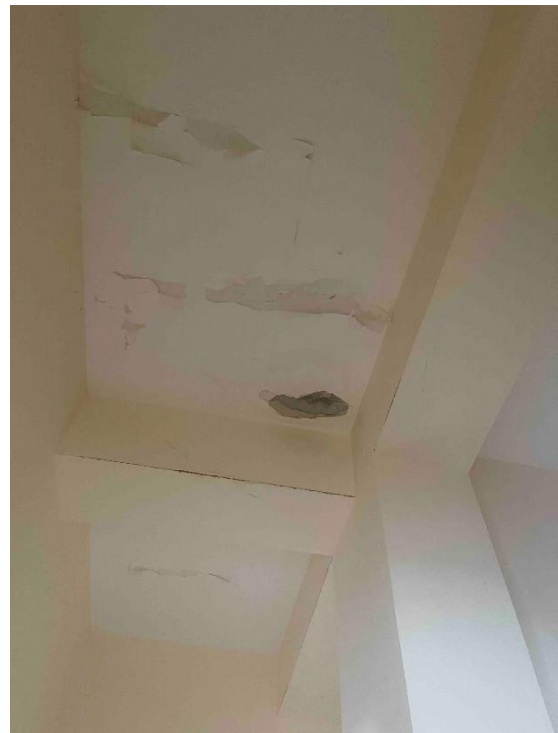


Foto n. 9





Foto n.10 –piano terra



Foto n. 11-piano terra



Foto n. 12

Durante l'accesso ai locali del piano terra corpo B1 (mangimificio) e del piano primo del corpo B, nella zona dei servizi igienici si è potuto constatare che, gli intradossi dei solai di alcune zone sono in cattivo stato, risultano pezzi di intonaco caduti ,quindi necessiterebbe provvedere con la battitura tramite bastone di legno per effettivamente individuare le zone compromesse e far cadere l'intonaco ed eventuali volterranee scoppiate ,(per la messa in sicurezza) e provvedere al risanamento

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora - Via Alessandro la Marmora n. 82 90145 Palermo (PA)
sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



dell'intradosso di solaio, mediante l'asportazione delle parti degradate ,l asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura e trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, e ricostruzione dello strato di malta copri ferro.

Come si evince dalla foto n.12 la trave del corpo B del p.t presenta una lesione lungo di essa, che necessita sicuramente di un intervento immediato.

Considerando il quesito richiesto dal Giudice ,si prevede anche all'interno del corpo B del lotto 2 una messa in sicurezza (come per il lotto 1), quindi non necessitano opere di ripristino della muratura, ma si dovrebbe procedere con interventi mirati alla demolizione delle parti pericolanti al fine di evitare danni a cose e/o persone.

Considerando che in queste indagini non si può avere la certezza sulla superficie da trattare ma bisognerebbe eseguire un progetto con sopralluogo e saggi con una ditta edile, possiamo inserire un costo totale al mq su tutte le suddette lavorazioni vuoto per pieno pari a :

€/mq 137,91 escluso il conferimento a discarica.

Conclusione

Alla luce delle condizioni rilevate nel lotto 1 e nel lotto 2, considerata la presenza di elementi degradati e a rischio di distacco, si ritiene necessario procedere con tempestivi interventi di messa in sicurezza degli elementi pericolanti al fine di eliminare il rischio di crolli localizzati e garantire la tutela dell'incolumità. I successivi lavori di ripristino e consolidamento non sono stati menzionati in quanto sono lavori che possono essere eseguiti successivamente e non sono urgenti ed esulano dal quesito posto dal Giudice.

Per una stima economica completa e dettagliata sarebbe necessario a un'indagine più approfondita con saggi in loco e verifica dello stato effettivo delle strutture , eseguita dal progettista/ direttore dei lavori contestualmente con la ditta esecutrice . Tuttavia, in via preliminare e sulla base dell'esperienza



professionale , si può indicare un costo orientativo pari a circa €137/mq per gli interventi di messa in sicurezza del lotto 1 corpo A e lotto 2 corpo B e B1 piano terra e piano primo.

LOTTO 1 = Come sopra specificato per il lotto 1 corpo A si prevede un costo di circa €10.500,00 se si considera il 40% dell'intervento.

LOTTO 2 = Per il lotto 2 Corpo B/B1: prevediamo anche un costo pari a circa €137/mq per gli interventi di messa in sicurezza da valutare la superficie totale ,da considerarsi pari a circa mq 25/30mq.

Alla luce di quanto sopra esposto,la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico affidato, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento ritenuto utile .

Palermo

Il c.t.u.

31/07/2025

Arch. Sabrina Zora

