

RELAZIONE DEL CTU A SEGUITO DI ACCESSO PRESSO IL COMPLESSO EDILIZIO [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Nicolino PALLADINO, nominato CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, in data 13/02/2022, veniva informato dal Custode Avv. Angelica IANNITELLI, che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, identificate in catasto dalla particella n. 1309 sub. 12, 9 e 10, erano state interessate da un incendio sviluppatosi all'interno dell'unità immobiliare ubicata al terzo piano del corpo "C", del complesso edilizio [REDACTED] [REDACTED], particella n. 1309 sub. 13 (non interessata dal pignoramento), stesso livello di piano, in adiacenza all'immobile sub. 12, oggetto della procedura, invitando il CTU e l'amministratore della società [REDACTED], [REDACTED], ad intervenire presso l'immobile per effettuare i relativi accertamenti e gli adempimenti necessari. Nel corso del sopralluogo tenutosi nello stesso giorno 13/02/2022, alla presenza dell'[REDACTED] e del Custode sono state ispezionate le unità immobiliari interessate dalla procedura esecutiva, con particolare attenzione allo stato delle superfici delle pareti dei singoli vani, delle pavimentazioni e alla funzionalità degli impianti. I risultati delle verifiche effettuate sono state riportati, analiticamente, dal Custode nel verbale di accesso, datato 26 febbraio 2022, consegnato al Giudice.

Successivamente, in data 1 marzo 2022, il CTU, su disposizione del G.E., unitamente all'amministratore [REDACTED], ha effettuato una ulteriore verifica dello stato dei luoghi.

Le operazioni hanno interessato, inizialmente, le superfici esterne del blocco "C", con particolare riferimento alla struttura di copertura soprastante il terzo piano, dove l'incendio si è verificato.

Dagli accertamenti è emerso che, in corrispondenza della terminazione laterale del tetto (detta bordo frontale della falda, che costituisce la transizione alla facciata in corrispondenza del timpano verticale (lato est dell'edificio), a causa dell'eccessivo calore sviluppatosi nel corso dell'incendio, si è prodotto il distacco dell'intonaco dalla struttura del solaio, mettendo in evidenza gli elementi di laterizio (pignatte), componenti l'organismo strutturale del sistema di copertura.

Il distacco dell'intonaco, se pur parziale e puntuale, richiede, ai fini della definizione dello stato di sicurezza, l'accertamento dello stato di integrità dell'intera superficie

intradossale, nonché degli elementi resistenti la stessa struttura di copertura; ciò allo scopo di accertare se la restante superficie della copertura è stabile o se l'evento ha interessato un'area più estesa, tale da definire condizioni di criticità. Nel corso della verifica delle superfici esterne dell'edificio è stato accertato inoltre che, anche il sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, risulta interessato dall'azione dell'evento incendiario: i pluviali e le scossaline evidenziano, infatti, distacchi e sconnessioni dei singoli componenti. Condizioni, queste, per cui, le acque piovane, non defluendo con regolarità verso il recapito finale, potrebbero interessare gli immobili sottostanti oggetto della stessa procedura.

Completate le verifiche esterne si è proceduto a visionare gli immobili oggetto di pignoramento (sub. 12, 9 e 10), al loro interno.

Le operazioni di ricognizione hanno interessato il vano scala del corpo "C" attraverso il quale si giunge alle unità immobiliari interessate dalla procedura, ubicate ai piani secondo e terzo dell'edificio.

Nel percorrere la struttura della scala, i gradini, i pianerottoli (sia quelli intermedi che di piano) e le superfici delle pareti, risultano ricoperti dalle sostanze residuali della combustione, la cui estensione evidenzia l'intensità con cui il fenomeno stesso si è sviluppato.

In corrispondenza del livello del piano terzo, è stato constatato che l'unità immobiliare identificata con il sub. 13 (non interessato dal pignoramento), al cui interno si è sviluppato l'incendio, non risulta ispezionabile, in quanto inaccessibile, per disposizione del Comando dei Vigili del Fuoco. Ciò non ha consentito di effettuare i necessari accertamenti che avrebbero fornito, sicuramente, specifiche e importanti indicazioni su quanto effettivamente si è verificato e quale sia stata l'intensità del fenomeno, all'interno dell'immobile individuato con il sub 12 (oggetto di pignoramento); esso, infatti, è ubicato sullo stesso livello di piano ed in adiacenza del sub. 13. Nonostante ciò, è stato possibile acquisire alcuni elementi utili all'interpretazione dei danni, esaminando la superficie prospettica, lato est, dell'immobile sub. 13, attraverso il terrazzo del sub. 12. I due appartamenti (sub. 13 e sub. 12), sono ubicati sullo stesso livello di piano ed hanno in comune una parete interna che li divide dal punto di vista funzionale.



All'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 12 (oggetto di pignoramento), è stato accertato che le superfici delle pareti interne di ciascun vano, sono interessate dalla presenza di uno strato di sostanze "nerofumo", generate dall'incendio, con presenza localizzate in più punti, di macchie di umidità, anche estese, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura e sulla superficie delle pareti.

In questa stessa unità immobiliare è stato accertato che il quadro elettrico interno di distribuzione, risulta totalmente fuori uso, per tale ragione non si esclude che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare sub. 12, possa aver subito un danno importante, lungo l'intero percorso della rete dei conduttori; ciò in quanto, sottoposto ad elevate temperature, in considerazione che questo appartamento condivide la parete nord con il sub. 13. Pertanto si ritiene necessario verificare le condizioni di funzionalità dell'impianto, con particolare riferimento alla linea di alimentazione, le singole apparecchiature e i componenti.

L'ispezione è poi proseguita al piano sottostante (piano secondo), dove sono ubicati le unità immobiliari identificati sub. 9 e sub. 10 (oggetto di pignoramento). Anche all'interno di queste due unità immobiliari sono state accertate condizioni di degrado generalizzato, soprattutto sulle pareti interne dei singoli vani, del soffitto e dei pavimenti, dove per effetto dell'azione del fumo si è depositato fuliggine e prodotti della combustione e superfici interessate da infiltrazione di acqua, probabilmente in conseguenza dell'attività di spegnimento effettuata da Vigili del Fuoco.

Anche sulle superfici dei terrazzi di questo livello di piano sono stati rinvenuti porzioni di intonaco staccatisi dalla copertura e di altro materiale quale apporto, evidentemente, della ventilazione.

In conclusione

- Per quanto attiene le parti comuni, sulla base delle verifiche effettuate si ritiene necessario, in via prioritaria, eseguire una attenta ricognizione della capacità funzionale (soprattutto riguardo alla struttura resistente) del solaio di copertura del blocco "C", in quanto investita direttamente dalle fiamme prodottisi all'interno del sottostante appartamento sub. 13 (non pignorato), compreso la verifica della tenuta dell'intonaco nelle zone esterne intradossali rimasto in posto.



Inoltre, sempre per ciò che riguarda le parti comuni, è necessario che vengono sostituiti i pluviali e la grondaia, in maniera da ripristinare la regolare raccolta e deflusso delle acque piovane, impedendo che possano verificarsi ulteriori infiltrazioni verso i piani sottostanti.

Ripristinare la funzionalità delle rampe e dei pianerottoli del vano scala, in quanto sono ricoperti da residui prodotti dall'incendio; quindi procedere alla sanificazione e all'imbiancatura delle pareti, anch'esse annerite dal fumo.

- Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento si evidenzia l'importanza di un'approfondita verifica della superficie del solaio di calpestio dell'immobile sub. 13, interessato dall'incendio, al fine di acquisire informazioni più dettagliate sulle condizioni di stabilità, considerato che questo solaio divide l'unità immobiliare sub. 13 dall'immobile sub. 12 interessato alla procedura di pignoramento.

Inoltre è necessario un approfondimento delle condizioni di funzionalità dell'impianto elettrico, verifica dell'intero circuito e dei componenti del sub. 12, in quanto esposto a notevole stress in presenza del fuoco sviluppato nel sub. 13, ad esso adiacente.

Eliminare dalle pareti il residuo del fumo, sanificare ed imbiancare le unità immobiliari.

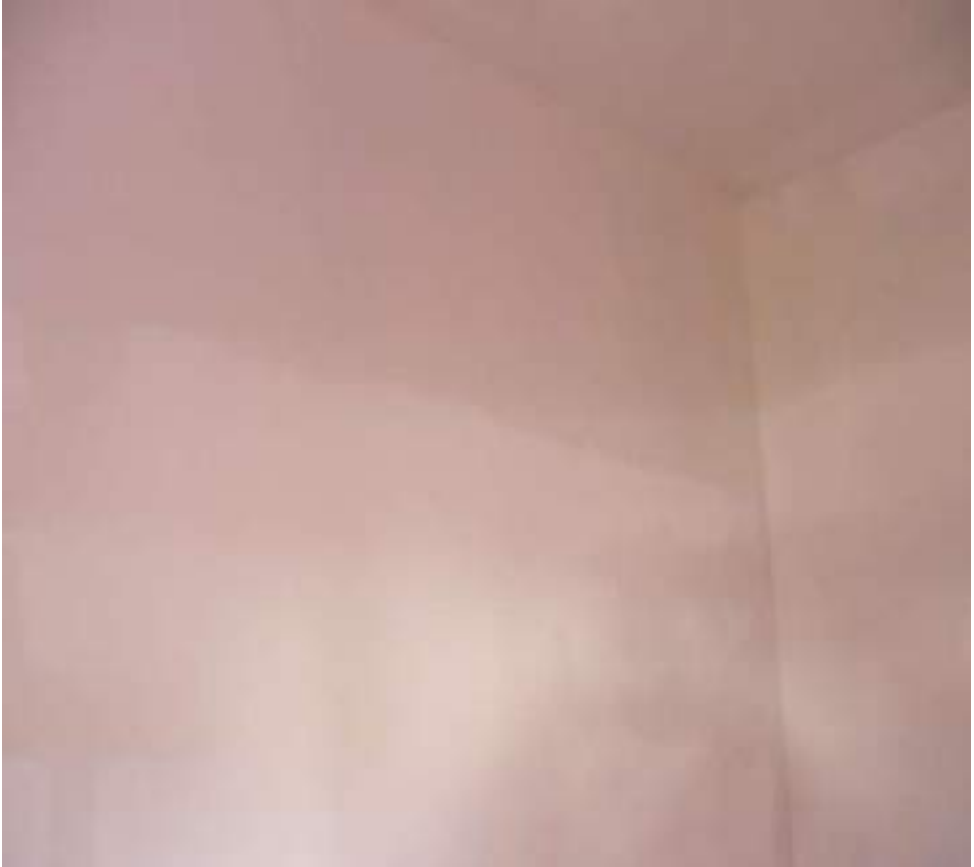
Ripristino della superficie dei pavimenti interni all'unità immobiliare e quelle dei terrazzi, interessati dai prodotti della combustione.

Paola, 10/03/2022

IL CTU
Ing. Nicolino PALLADINO

















TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 15/2020 R.G. Esec.

Creditore procedente: **EPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Federica LAINO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Aggiornamento del valore commerciale delle unità immobiliari - F. 5, par.IIa 1309, sub. 9,10 e 12 – relativo ai provvedimenti da adottare a seguito di evento incendio.

PAOLA, 10/03/2022

II CTU
Ing. Nicolino PALLADINO



Aggiornamento valore commerciale unità immobiliare
F. 5, par.IIa 1309, sub. 9

16. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano secondo (lato sud) Fabb. C, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 9**; confina con sub 10 e 17 del mappale 1309 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 56 x € 770,00 x 0,93 = € 40.101,00

AGGIORNAMENTO VALORE COMMERCIALE

Interventi da eseguire:

- Pitturazione delle pareti; = € 1.400,00
- Controllo funzionale impianto elettrico.. = € 200,00
- Pulizia da residui e sanificazione = € 250,00

Costo degli interventi € 1.850,00

VALORE COMMERCIALE AGGIORNATO € 38.250,00 arr.

Aggiornamento valore commerciale unità immobiliare
F. 5, par.IIa 1309, sub. 9

17. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano secondo (lato nord) Fabb. C, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 10**; confina con sub 9 e 17 del mappale 1309 - Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,89

VALORE COMMERCIALE: mq. 60 x € 770,00 x 0,89 = € 41.118,00

AGGIORNAMENTO VALORE COMMERCIALE

Interventi da eseguire:

- Pitturazione delle pareti; = €. 1.440,00
- Controllo funzionale impianto elettrico; . = €. 300,00
- Pulizia da residui e sanificazione = €. 250,00

Costo degli interventi €. 2.470,00

VALORE COMMERCIALE AGGIORNATO €. 38.650,00 arr.

18. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terzo (lato sud), Fabbr. C, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 52 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 12**; confina con sub 13 e 17 del mappale 1309- Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 52 x €. 770,00 x 0,90 = €. 36.036,00.

AGGIORNAMENTO VALORE COMMERCIALE

Interventi da eseguire:

- Pitturazione delle pareti e soffitto; = €. 1.380,00
- Revisione con sostituzioni componenti
impianto elettrico; = €. 2.000,00
- Pulizia da residui e sanificazione..... = €. 250,00

Costo degli interventi €. 3.630,00

VALORE COMMERCIALE AGGIORNATO €. 32.410,00 arr.

PAOLA, 10/03/2022

IL CTU
Ing. Nicolino PALLADINO