

STUDIO TECNICO
ING. MICHELANGELO PACE
VIA RAGUSA, N°17°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933-1964654

COD. FISC. PCAMHL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 14/11/2024

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

**LAVORI URGENTI DI MESSA IN SICUREZZA E VERIFICA DEL DEPREZZAMENTO DEL VALORE
DEGLI IMMOBILI**

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°90/2000 -

PROMOSSA DALLA CASSA SAN GIACOMO

CONTRO

[REDACTED]

IL C.T.U.
Ing. Michelangelo Pace

Firmato digitalmente

Giudice Dott.ssa Cavallaro



Ing. Michelangelo Pace

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°90/2000, promossa dalla:

CASSA SAN GIACOMO

CONTRO

[REDACTED]

Il sottoscritto ingegnere Michelangelo Pace, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n°B533 di matricola, con studio a Caltagirone in via Ragusa n°17, già nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, giusto incarico ricevuto dal Custode Giudiziario a mezzo PEC del 31/05/2023 (autorizzato preventivamente dal G.E. , giusta Ordinanza del 04/05/2023), ha ricevuto ulteriore incarico da parte del G.E., con Ordinanza del 22/04/2024, avente per oggetto il quesito il cui testo integrale è di seguito riportato:

“ Dispone il richiamo del C.T.U. ing. Michelangelo Pace al fine di accertare:

- ***gli interventi minimi per mettere i due appartamenti in sicurezza, specificando se anche l'appartamento al primo piano presenti pericolo per l'incolumità degli occupanti e/o di terzi;***
- ***determini il costo strettamente necessario ad evitare pericoli per***



Ing. Michelangelo Pace

***l'incolumità degli occupanti e dei terzi;
in conseguenza dei costi,
- aggiornare la stima della vendita di entrambe le unità
immobiliari (primo e secondo piano)."***

Accettato l'incarico, ed eseguiti i necessari accertamenti e le relative valutazioni, su base documentale, tenuto conto che lo scrivente ha abbastanza elementi necessari per rispondere ai quesiti del G.E, avendo eseguito un sopralluogo interno ed esterno il 07/06/2023 ed un sopralluogo solamente all'esterno in data 03/10/2024, durante il quale, lo scrivente ha verificato lo stato dei luoghi dell'immobile ed individuato le criticità presenti in esso; pertanto può riferire con la seguente relazione, rispondendo ai quesiti posti dal G.E..



RELAZIONE

PREMESSA

Nella precedente relazione del 18/10/2023 si erano stabiliti tre punti fondamentali e cioè:

- 1) i prospetti perimetrali ed in particolare tutti i ballatoi, terrazzini e pensiline, nonché alcuni pilastri, presentano segni evidenti e gravi di un avanzato deterioramento strutturale a causa di un'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di finitura e di quelli strutturali, con la conseguenza che nel corso degli anni si sono verificati degli evidenti crolli a causa di distacchi strutturali, che hanno messo in pericolo la pubblica e privata incolumità, considerato che, l'edificio prospetta su tre lati nella corte perimetrale privata e nel quarto lato sulla strada pubblica, via Domenico Tempio.
- 2) L'appartamento al 2° piano, al momento del sopralluogo, era disabitato e presentava distaccamenti delle pignatte del soffitto con conseguenti crolli delle parti staccate e con possibilità che si stacchino altre porzioni. Quanto rilevato scaturiva da una mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto di copertura, da dove si verificano infiltrazioni di acque meteoriche.
- 3) L'appartamento al 1° piano, al momento del sopralluogo, era



abitato dal signor C [REDACTED] esso non presentava segni di particolare deterioramento all'interno dell'appartamento, ma un problema in un servizio igienico che aveva una perdita (visibile dal locale sottostante di altra ditta) dalle tubazioni dell'impianto di scarico, ciò a danno del locale sottostante l'appartamento e di proprietà di altra ditta. Tale perdita di acqua lurida, oltre ad uno sgradevole disagio al locale sottostante (per come si può rilevare nelle foto della precedente relazione), sta causando anche un grave deterioramento strutturale del solaio, posto fra l'appartamento al primo piano e il locale sottostante di altra ditta (quindi di proprietà comune).

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

Premesso quanto riportato nel precedente paragrafo, si può procedere a descrivere in modo esplicito e pratico, quali soluzioni applicare ad ognuna delle tre macro-problematiche individuate.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Per quanto riguarda il primo punto e quindi la situazione che riguarda l'esterno dell'involucro dell'immobile, si può riferire quanto di seguito riportato. Quanto al tetto di copertura, necessiterebbero interventi di manutenzione straordinaria che, in funzione della situazione dei luoghi, comporterebbero opere piuttosto costose sia per il tipo di intervento nella copertura, sia per le opere come i ponteggi perimetrali sino alla copertura,



con la conseguenza che in questa fase non si ritiene poter intervenire con opere provvisorie di messa in sicurezza. Mentre in merito ai ballatoi, pensiline, pilastri ed altre parti esterne, soggette a deterioramento strutturale ed a crolli di parti staccate a causa della ruggine delle armature, si propone un intervento di tipo provvisorio e per la salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata delle persone, che consiste nell'applicazione di reti plastificate nei ballatoi, pensiline, pilastri e parti strutturali dove è possibile, mediante tasselli, listelli ed ogni altro fissaggio possibile, per proteggere le predette parti strutturali deteriorate e prevederne la caduta di calcinacci che, man mano si vanno staccando con l'avanzare del deterioramento delle parti interessate. Ovviamente va considerato che dalla data della C.T.U. Brighina ad oggi, sono trascorsi circa 21 anni (quindi vi è stato un lento deterioramento nel tempo); mentre oggi le parti strutturali ammalorate sono in una fase di un deterioramento piuttosto repentino, con la conseguenza che la situazione attualmente in atto, piuttosto grave, in pochi anni diventerà certamente disastrosa, indipendentemente dalle opere provvisorie di protezione proposte dallo scrivente.

Si precisa che tali opere provvisorie sono pressoché validi e funzionali per circa 2-3 anni, dopodiché tendono a deteriorarsi e strapparsi, pertanto sono interventi tampone in attesa di realizzare interventi radicali e definitivi.

Quanto all'appartamento al 2° piano, non si ritiene sia utilizzabile, perché necessita di interventi di manutenzione straordinaria a causa del solaio di



copertura, a confine con il sottotetto, che risulta compromesso, come già scritto, a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura; ne consegue che vi sono pericoli e quindi non è salvaguardata la tutela dell'incolumità di eventuali occupanti.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Per quanto riguarda la risposta al 2° quesito del G.E., per le predette opere provvisorie, consistenti nell'applicazione di reti plastificate di protezione, si è reperito un preventivo di spesa di € 5.000,00 oltre iva come per legge, proposto dall'Impresa Favitta Costruzioni S.r.l. con sede a Caltagirone in via Elio Vittorini n°2, che si allega in copia alla presente.

Va precisato che i costi da sostenere per le opere provvisorie, sono spese che una volta iniziati eventuali lavori di ristrutturazione (dai futuri acquirenti), andranno perse, nulla potrà essere recuperato.

A queste spese vanno aggiunte le spese di pratica CILA al comune e D.L., per un importo complessivo di

Spese d'ufficio € 100,00 circa

Competenze € 900,00 oltre oneri fiscali

Totale € 1.000,00 oltre oneri fiscali.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Da una verifica della relazione peritale redatta dall'arch. Giuseppa Brighina nel lontano 01/04/2003, si è accertato che:

- il lotto D (appartamento al 1° piano) venne stimato € 96.900,00



Ing. Michelangelo Pace

- il lotto E (appartamento al 2° piano) venne stimato € 100.600,00

Entrambi gli appartamenti a suo tempo erano descritti in un buon stato di manutenzione e conservazione; dalle foto è chiaro che i prospetti esterni si trovavano anche in un normale stato di conservazione e manutenzione (vedasi relazione Brighina).

Orbene, oggi sono trascorsi circa 21 anni dalla relazione peritale e lo stato dei luoghi è totalmente cambiato, come descritto nella mia precedente relazione del 18/10/2023 e nella presente relazione.

L'incidenza dei costi per le opere provvisionali di € 5.000,00 oltre iva come per legge, incidono per meno di € 3.500,00 ad appartamento, ma a parere dello scrivente, vi è stato un importante deprezzamento del valore degli appartamenti, ciò in quanto la zona del quartiere Semini, oggi è poco appetibile commercialmente, inoltre il grado di vetustà è piuttosto alto, e ciò comporta che per riportali ad un normale stato di manutenzione e conservazione necessitano ingenti spese per lavori edili.

In ogni caso, nel lasso di tempo trascorso di circa 21 anni, la situazione del mercato immobiliare ha subito numerose variazioni a seguito dei numerosi eventi che si sono verificati nel corso degli anni, come per esempio la crisi immobiliare del 2010 e il COVID del 2020, tanto per citarne due.

Considerato che il mandato del G.E. fa riferimento al deprezzamento del valore degli immobili in funzione delle spese per le opere provvisionali, basterebbe detrarre € 3.000,00 al valore di ogni appartamento così come stimato dall'arch. Brighina.

A parere dello scrivente però tale situazione non è corretta, ciò in quanto si



sta sottraendo un costo calcolato all'attualità, da un valore di stima risalente a circa 21 anni fa, tra l'altro non corrispondente con l'attuale commerciale.

CONCLUSIONI

A parere dello scrivente, si può concludere precisando che:

- vi è pericolo per la pubblica e privata incolumità a causa della vetustà dei ballatoi e pensiline perimetrali e di alcuni pilastri;
- l'appartamento al 2° piano non è attualmente abitabile, esistono pericoli per la pubblica e privata incolumità degli eventuali occupanti;
- l'appartamento al 1° piano può essere abitabile a condizione che si ripari la perdita dell'impianto fognario;
- il costo delle opere provvisionali di messa in sicurezza, sulla scorta del preventivo reperito, e delle spese tecniche, è di circa € 7.000,00 oltre iva come per legge;
- il deprezzamento degli appartamenti non è legato ai costi delle opere provvisionali di messa in sicurezza, ma bensì ad altri fattori che nel tempo hanno inciso in modo rilevante sul valore degli attuali immobili, rispetto alla stima della perizia dell'arch. Brighina dell'1/04/2003.

Si resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti anche verbali.



Ing. Michelangelo Pace

Si allega alla presente:

- preventivo spesa opere provvisionali di messa in sicurezza.

Quanto scritto, in espletamento del mandato ricevuto

Caltagirone li 14 novembre 2024

Il C.T.U.

Ing. Michelangelo Pace

Firmato digitalmente



STUDIO TECNICO
ING. MICHELANGELO PACE
Via Ragusa n°17 p. 2°
95041 – CALTAGIRONE

DOCUMENTI ALLEGATI

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE –

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°90/2000 –

PROMOSSA DALLA CASSA SAN GIACOMO

CONTRO

[REDACTED]

Caltagirone li, 14/11/2024

IL C.T.U.
Ing. Michelangelo Pace

G.E. dott.ssa Cavallaro



FAVITTA COSTRUZIONI SRLS
VIA ELIO VITTORINI 2 CALTAGIRONE
FAVITTA COSTRUZIONI SRLS@GMAIL.COM

SPETT.LE ING PACE MICHELANGELO
CTU nella procedura di es. imm.90/2000
Tribunale di Caltagirone

OGGETTO: PREVENTICO DI SPESA PER I LAVORI DI
MESSA IN SICUREZZA (LAVORI ESTERNI)
NELL'IMMOBILE SITO IN CALTAGIRONE IN VIA
DOMENICO TEMPIO, ANGOLO VIA GABRIELE
D'ANNUNZIO

A SEQUITO DEL SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE SOPRA
DESCRITTO, PER I LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA DEI
BALLATOI, PENSILINE E PILASTRI, MEDIANTE RETE
PLASTIFICATA FISSATA CON TASSELLI E LISTELLI,
PREVIA SCORTICATURA DELLE PARTII CADENTI,
COMPRESO L'ONERE DI CASTELLETTI-PONTEGGI E/O
CESTELLO ELEVATORE.

SI STIMA UN COSTO COMPLESSIVO (MATERIALE, NOLI E
MANODOPERA) DI EURO 5.000,00 + IVA COME PER
LEGGE

CALTAGIRONE 13/11/2024

L'IMPRESA
FAVITTA COSTRUZIONI SRLS

