

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Alla c.a. del Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: C.T.U. E.I. n° 135/2025 riunita alla n° 102/2024
Soc. Prisma SPV s.r.l. c/ [REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE IN MERITO
ALLA VERIFICA DELLA COPERTURA DELL'EDIFICIO**

PREMESSO CHE

- il giorno 23 settembre 2024 il G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Umberto Camilli C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto,
- in data 17 ottobre 2024, accompagnato dal Custode Avvocato Cima, ho eseguito il primo accesso al compendio per prendere visione dei luoghi ed effettuare le verifiche di rito;
- in data 27 maggio, sempre accompagnato dal Custode, ho eseguito un secondo accesso al compendio per verificare la situazione della copertura e delle infiltrazioni che interessano, oltre l'appartamento oggetto della presente procedura, anche l'appartamento sottostante. Al termine del sopralluogo è stato redatto un Verbale;
- in data 21 luglio 2025, prendendo atto dell'Istanza inviatagli dal Custode, il Giudice delle Esecuzioni ha disposto che il sottoscritto CTU effettui un supplemento di indagine sullo stato della copertura del fabbricato e sulla persistenza o meno delle condizioni di sicurezza della stessa;
- in data 20 agosto 2025, accompagnato dal Custode, ho effettuato un terzo accesso nel fabbricato dove si trova l'immobile pignorato;

TUTTO CIO' PREMESSO,

alla luce di quello che ho potuto osservare, relaziono quanto segue.

È necessario premettere che i problemi nell'appartamento oggetto della presente esecuzione di proprietà [REDACTED] sono iniziati ben prima dell'avvio della procedura espropriativa stessa (luglio 2024) in quanto bisogna segnalare che nel

febbraio 2021 i Vigili del Fuoco, su richiesta della signora [REDACTED] hanno effettuato un intervento per la messa in sicurezza del balcone dell'appartamento di proprietà [REDACTED] nel quale si erano verificati episodi di distacco di porzioni di intonaco di uno dei balconi. Con l'intervento i Vigili del Fuoco hanno provveduto a rimuovere i frammenti di intonaco non più coesi e che quindi minacciavano di distaccarsi; dopo questa messa in sicurezza dell'area la signora [REDACTED] ha provveduto a montare un telo in plastica al di sotto del balcone stesso per evitare eventuali cadute in basso di ulteriori porzioni di intonaco.

Venendo al motivo della presente Integrazione, il sopralluogo del 20 agosto è iniziato dall'appartamento sottostante quello oggetto di pignoramento: questo appartamento, di proprietà della signora [REDACTED] risente in maniera diretta dei problemi esistenti nella copertura dell'edificio e dello stato di abbandono dell'immobile soprastante, problemi già da me evidenziati sia nella Perizia Estimativa datata febbraio 2025, che nel verbale redatto dal Custode in seguito all'accesso del 27 maggio ai quali si rimanda la lettura.

I primi due sopralluoghi sono stati incentrati unicamente sull'appartamento pignorato mentre con quest'ultimo accesso ho potuto prendere visione anche dei danni causati all'appartamento proprietà [REDACTED] dai fenomeni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dalla copertura ammalorata; alcuni di questi danni sono ben visibili, altri meno ma solo perché recentemente ripuliti e coperti con una tinteggiatura interna. Questi fenomeni sono localizzati nel prospetto sud-est del fabbricato, il prospetto verso Via G. Garibaldi, e sono proprio in corrispondenza della porzione di copertura sicuramente più degradata e dove anche le infiltrazioni nell'appartamento soprastante sono più evidenti.

La causa dei danni lamentati dalla signora [REDACTED] è certamente lo stato di degrado della copertura del fabbricato ed inevitabilmente, fino a quando non sarà ripristinata l'impermeabilizzazione, questi fenomeni continueranno a manifestarsi.

Bisogna segnalare che, da un raffronto tra lo stato delle infiltrazioni nell'appartamento pignorato proprietà [REDACTED] riscontrate nell'ottobre 2024 in sede di primo accesso e la situazione riscontrata nell'agosto 2025 con questa ultima

visita, la situazione interna sembra essere stazionaria e non sono emersi segni di peggioramento.

Alla luce di quanto visionato durante i tre sopralluoghi effettuati, non posso che confermare quanto già riportato nel Verbale di maggio 2025 e cioè che il tetto dell'edificio presenta evidenti problemi di tenuta in più punti della sua superficie e questi problemi causano le infiltrazioni di acqua piovana sia all'interno dell'appartamento sottostante, quello pignorato proprietà [REDACTED] sia in quello del piano inferiore di proprietà [REDACTED]

Nonostante questi problemi ad oggi le componenti strutturali del tetto non presentano segni di cedimento o ammaloramento e non si ravvisano pertanto esigenze urgenti di consolidamento strutturale della copertura condominiale; è però evidente che il perdurare nel tempo di questa situazione di incuria potrebbe modificare questa condizione.

L'unico provvedimento fattibile per eliminare le infiltrazioni e proteggere così sia gli appartamenti sottostanti che le strutture del tetto è quello del rifacimento della impermeabilizzazione della copertura; questo intervento però non può essere puntuale e localizzato solo nelle aree attualmente più deteriorate ma, per raggiungere un risultato certo e duraturo, deve interessare l'intera superficie del tetto condominiale.

In risposta ai quesiti che mi ha posto il Giudice concludo:

- ✓ questo è un intervento complesso le cui fasi di lavoro sono dettagliate nell'allegato Computo Metrico e valutato in 55.341,57 € onnicomprensive; il costo di questa operazione dovrà poi essere ripartito tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà ai sensi dell'articolo 1123 comma 1 del Codice Civile;
- ✓ per poter realizzare questo intervento sarà necessario che il professionista incaricato presenti un idoneo titolo edilizio al Comune di Vetralla prima dell'inizio dei lavori; i costi di questa procedura sono stati compresi nel Computo Metrico sopra descritto;

- ✓ si valuta che il tempo necessario per questo intervento, dalla presentazione del titolo edilizio alla fine dei lavori, sia di 60 / 90 giorni naturali e consecutivi.

Nel ruolo di consulente tecnico ritengo utile segnalare la situazione ormai compromessa di alcune zone di controsoffitto dell'appartamento in oggetto e pertanto raccomando che durante le visite che nel proseguo della procedura saranno effettuate da persone interessate all'immobile, sia fatta rispettare un'adeguata distanza di sicurezza dalle aree più degradate del controsoffitto stesso.

Si allega:

- A) Documentazione fotografica aggiornata e comparativa
- B) Verbale intervento Vigili del Fuoco
- C) Computo Metrico Estimativo delle opere di rifacimento del tetto

Viterbo, 23 settembre 2025

Il consulente tecnico d'ufficio
Umberto Camilli architetto

