

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

* * * * *

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro
[REDACTED] (n. 165/2018 R.E.)

* * * * *

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU, ING. PIETRO BARRESI, A
SEGUITO DELL'ORDINANZA DEL 16/09/22

* * * * *

1. PREMESSE

Con Ordinanza del 16/09/22 il G.E., Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, a seguito dell'istanza depositata dal Custode Giudiziario, Avv. Marina Gorgone, in data 15/09/22, ha ritenuto necessario disporre il richiamo del sottoscritto CTU, ing. Pietro Barresi, affinché, sotto il vincolo del giuramento già prestato, *“provveda ad accertare e a quantificare i danni riscontrati all'interno dell'immobile, verificandone l'incidenza sul valore di stima, indicando le opere necessarie per la messa in sicurezza dell'intera struttura, quantificandone i relativi costi, avendo cura di specificare se si rendono necessari interventi urgenti ed indifferibili per la tutela e la conservazione del bene immobile”*.

Al fine di rispondere ai questi posti, in data 16/09/22, si è svolto un sopralluogo congiuntamente all'Avv. Gorgone, durante il quale si è verificato lo stato attuale dell'immobile.

2. RISPOSTE AI QUESITI

Per maggiore chiarezza espositiva suddivido le risposte ai quesiti in due parti.

2.1 PRIMA PARTE DEL QUESITO - ACCERTARE E QUANTIFICARE I DANNI RISCONTRATI ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE VERIFICANDONE L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA

Come è noto l'immobile oggetto di stima, iscritto alla particella 2606 sub 1 del foglio 47 del C.F. è composto dai piani terra, primo e secondo, oltre che da un ammezzato al di sopra del piano terra. Il piano terra, con ingresso da via Al Convento di Baida n. 60 e 62, è preceduto da una corte esterna pavimentata con battuto di cemento. Al piano primo si accede dai civici 63 e 65 di via Francesco Baracca, che si trova alla stessa quota. Anche l'ingresso al piano primo è preceduto da una corte pavimentata. Al secondo piano si accede dal primo sia attraverso una scala interna che attraverso due scale esterne, poste ai lati dell'ingresso centrale.

Il fabbricato è oggi totalmente in disuso.

Nella relazione di stima del 19/11/19 avevo evidenziato che l'immobile, sia al piano terra che al piano ammezzato, si trovava in mediocre stato di conservazione, con evidenti problemi di infiltrazione di acqua nelle pareti e nei soffitti, in alcuni dei quali si erano verificati distacchi di intonaco. Anche all'esterno l'edificio presentava distacchi di intonaco dalle mensole che lo contornano.

Essendo trascorsi oltre tre anni dall'accertamento dello stato in cui versava l'immobile, la situazione attuale si presenta alquanto peggiorata, per ulteriori infiltrazioni, dovute al naturale degrado che

può subire un immobile non utilizzato, che hanno provocato la caduta di parti di intonaco dai solai (Foto 1...6). Inoltre, a seguito di atti vandalici recentemente verificatisi, all'interno dell'immobile si sono riscontrati ulteriori danni, che di seguito descrivo.

In corrispondenza di alcuni pilastri e di stipiti delle porte è stato rimosso l'intonaco (Foto 7), mettendo a nudo le tubazioni all'interno delle quali trovano alloggio i cavi elettrici, alcuni dei quali sono stati tranciati; inoltre si è riscontrata l'avvenuta demolizione di alcune parti di muratura (Foto 8...10) anche con manomissione e tranciatura dei cavi e di altre componenti elettriche (Foto 11...15); alcuni split sono stati in parte smontati (Foto 16) e qualche tramezzo in muratura è stato demolito (Foto 17, 18). La struttura portante dell'edificio, realizzata con travi e pilastri in c.a., non è stata comunque danneggiata.

Gli atti vandalici visibili riguardano anche gli arredi, ma questi non sono oggetto della presente consulenza.

Sulla base di quanto riscontrato e dal confronto con la documentazione fotografica in mio possesso, acquisita alla data della stima e in parte allegata alla relazione da me depositata, ribadisco che le condizioni dell'immobile sono peggiorate sia per il naturale degrado dovuto a vetustà sia per gli esiti degli atti vandalici.

La quantificazione dei danni in un immobile così complesso e articolato non è operazione facile ma può essere effettuata forfettariamente, conformemente alla metodologia seguita in sede di stima, stabilendo un coefficiente di riduzione del valore. Nella relazione di stima avevo individuato la percentuale del 20%, in considerazione del fatto che sarebbe stato necessario intervenire sulla

copertura, sugli impianti e per il ripristino dei solai e delle murature danneggiate. Ritengo che questi ulteriori danni riscontrati, che riguardano principalmente gli impianti e minor parte le murature, può essere valutato in un ulteriore 5% e quindi possono essere stimati in € 35.000,00.

Tali danni hanno incidenza sul valore di stima, che va modificato sottraendo dal valore determinato nella relazione del 2019 (€ 704.000,00) l'importo di € 35.000,00; in tal modo il valore dell'immobile, nello stato in cui si trova, può essere stimato in € 669.000,00.

2.2 SECONDA PARTE DEL QUESITO - INDICARE LE OPERE NECESSARIE PER LA MESSA IN SICUREZZA DELL'INTERA STRUTTURA, QUANTIFICANDONE I RELATIVI COSTI, AVENDO CURA DI SPECIFICARE SE SI RENDONO NECESSARI INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Come già detto non vi sono danni strutturali nel fabbricato ma distacchi di intonaco dai solai potrebbero ripetersi.

Non ritengo che siano necessari interventi urgenti e indifferibili per la tutela e la conservazione del bene; il naturale degrado dell'immobile proseguirà ma non ritengo che vi sia la necessità urgente e indifferibile di interventi non essendo interessate parti strutturali del fabbricato; inoltre alcuni interventi potrebbero non essere funzionali, dal momento che un eventuale acquirente apporterà con ogni probabilità delle modifiche.

A mio avviso, bisogna però mettere in atto le opere provvisorie che impediscano o almeno rendano difficoltoso l'accesso di estranei all'interno dell'immobile; tali opere ritengo che siano urgenti e indifferibili.

Come già detto l'immobile è accessibile dal piano terra, da via Al Convento di Baida, e, dal piano primo, da via Francesco Baracca. Al secondo piano si può accedere, oltre che con scala interna anche con le scale esterne.

Le chiusure presenti a piano terra e a primo piano appaiono idonee ad evitare l'ingresso di estranei, mentre l'accesso al secondo piano, oltre che da una scala interna, è consentito da due scale esterne che hanno origine dallo spiazzo pavimentato esterno che è accessibile da via Baracca. Utilizzando tali scale, peraltro in cattive condizioni, l'accesso all'interno dell'immobile al secondo piano è piuttosto agevole; infatti lo stesso è delimitato da infissi con ampie vetrate (Foto 19), peraltro con alcuni vetri rotti e che comunque non costituiscono un'idonea chiusura.

Poichè, come già detto, le scale esterne di accesso al secondo piano sono in precarie condizioni con conseguente pericolo di caduta per chi dovesse utilizzarle, ritengo che sia opportuno realizzare una struttura che impedisca l'accesso ad esse. In tal modo si eviterebbe sia l'utilizzo della scala che l'ingresso nell'immobile.

Una soluzione che può risultare economica ed efficace nello stesso tempo potrebbe essere quella di collocare una recinzione in lamiera ondulata o gregata, alta 2 ml., estesa almeno 4 ml. per ognuna delle due scale, opportunamente ancorata a una struttura portante,

secondo la descrizione dell'art. 26.1.27 del prezzario regionale per le opere pubbliche dell'anno 2022. Bisogna prevedere, inoltre un idoneo cancello, per ognuna delle scale esterne, sempre in pannelli di lamiera ondulata o grecata, per potere consentire l'accesso di persone autorizzate.

Sulla base del computo metrico allegato (All. 1), redatto con i prezzi unitari del prezzario regionale 2022, maggiorati del 10% circa perchè si tratta di lavori di piccola entità, si stima il costo di € 730,00, oltre IVA nella misura di legge.

Palermo, 12/11/19

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Computo metrico estimativo

Allegato 2 – Documentazione fotografica