

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 281/11 (Riun. con 730/11-879/11-379/14)

PROMOSSA DA :

CONTRO :

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa M. SABINO

ESPERTO NOMINATO : Ing. Leonardo Vinante

INTEGRAZIONE PERITALE LOTTO 17

Lo scrivente, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. nell'udienza del 18-10-2017 di << *Depositare integrazione alla perizia con riguardo alla* " " *al fine di valutare e descrivere eventuali criticità in ordine alla sicurezza del bene* >>,

P r e m e s s o

- che l'immobile a cui si fa riferimento è ubicato in Comune di Padova, al civico n. 2 di Via dell'Ippodromo ed è stato periziato come Lotto 17 nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe;
- che il fabbricato oggetto dell'indagine è stato denominato Casa Soggiorno Anziani (C.S.A.) nella relazione peritale e costituisce parte dell'intero lotto (vedi **All. 1**);
- che il fabbricato C.S.A., oltre ad altro, è condotto dalla
a seguito di “*Convenzione per la gestione del Centro Servizi per Anziani*” (vedi **All. 2**), sottoscritta il 30-10-2010, in vigore dal 30-10-2010, con scadenza ventennale al 29-10-2030;
- che (nel seguito) ha

Ing. L.Vinante\Exec. N. 281/11 Lotto 17 - Pag. 1/Integr.



evidenziato alcune criticità del fabbricato C.S.A. in merito:

* alla impermeabilizzazione delle coperture piane del P.1° presentando un
"Preventivo di massima di spesa per il rifacimento delle impermeabilizzazio-
ni delle coperture piane a piano primo della" (vedi **All. 3**)

a firma dell'Arch. del Novembre 2016,

* all'adeguamento normativo Antincendio-Igienico/Sanitario-Sismico presen-
tando, solo il 25-10-2017 all'Esperto ed in data successiva al Custode, una
"Relazione tecnica, Stima di massima e quadro economico" (vedi **All. 4**)

a firma dell'Ing. del Settembre 2017;

- che i problemi relativi alla impermeabilizzazione delle coperture piane del P.1° del fabbricato C.S.A. non sono state portate a conoscenza dell'Esperto e da questi non rilevate in sede del sopralluogo peritale effettuato il 30-11-2016 alla presenza di un rappresentante dell'
- che allo scopo di verificare esclusivamente le criticità relative alla "impermeabilizzazione delle coperture piane del piano primo", il 25-10-2017 alle ore 15.00 è stato effettuato un sopralluogo alla presenza della Dott.ssa e dell'Arch. per quale ausiliario dell'Esperto, e dell'Arch. in rappresentanza dell'Impresa

Relazione

1) Adeguamento normativo Antincendio-Igienico/Sanitario-Sismico

Non avendo competenze specifiche nelle particolari materie, lo scrivente non è in grado di entrare nel merito delle argomentazioni proposte dall' nella loro Relazione tecnica.

Tuttavia, è parere dello scrivente stesso che quanto proposto dall'



gliacchi riguardi "*adeguamenti normativi in materia di sicurezza*" e debba rimanere pertanto a carico della stessa come previsto dall'art. 8, ultimo comma, della Convenzione in premessa.

2) Impermeabilizzazione delle coperture piane del piano primo

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti criticità nel fabbricato C.S.A. (vedi *All. Foto* e *All. 5-6*):

- su zone ristrette di soffitti ed di alcuni muri perimetrali dei locali Sala da Pranzo, Sala di Lettura, Salotto al P.T., in corrispondenza del terrazzamento al P.1°, sono stati riscontrati dei piccoli distacchi della tinteggiatura con sollevamento dell'intonaco di finitura, sintomo di leggere penetrazioni di acque meteoriche dalla copertura piana superiore;
- nell'area Uffici permane un leggero odore di muffa, non evidenziata sui soffitti controsoffittati in corrispondenza del terrazzamento del P.1°, ma segnale chiaro di infiltrazioni, seppur lievi, dalla copertura piana superiore;
- su zone ampie di soffitti e di alcuni muri perimetrali di almeno due locali destinati ad Infermeria e del Vano scala SudOvest al P.T. in corrispondenza del terrazzamento al P.1°, si sono riscontrati ampi distacchi della tinteggiatura con interessamento degli intonaci, ammalorati anche dalla presenza di muffe, sintomo evidente di discrete penetrazioni di acque meteoriche dalla copertura piana superiore;
- su zone ampie di soffitti e muri perimetrali del Palco del Teatro (compresi due locali limitrofi) e del Passaggio per scale esterne al P.T., in corrispondenza del terrazzamento al P.1°, si sono riscontrati ampi distacchi della tinteggiatura con interessamento e distacchi dell'intonaco, indubbiamente generati da discrete infiltrazioni dalla copertura piana superiore;



- in corrispondenza dell'intradosso, con interessamento di una canalina metallica interna portante parte dell'impianto elettrico nella quale sembra confluire acqua piovana che poi tracima cadendo sul pavimento, ed in misura minore del colmo della copertura a volta del Teatro al P.T., anche se non appariscenti a causa del tavolato ligneo sul soffitto, appaiono evidenti scoloriture della verniciatura del legno in alcuni punti, segnali inequivocabili di infiltrazioni dalla copertura superiore;
- sulla copertura piana del P.1°, non solo in corrispondenza alle infiltrazioni descritte sui locali del P.T., si è riscontrato un diffuso deterioramento (dovuto con tutta probabilità alla vetustà del materiale) della guaina bituminosa impermeabilizzante, sia nelle zone in cui la guaina stessa è stata mantenuta scoperta, sia nelle zone in cui è stata ricoperta da ghiaia (priva di tessuto sottostante), sia nelle zone in cui è stata ricoperta con pavimentazione in betonelle (priva di tessuto sottostante), compresi i collegamenti alle parti verticali costituite da muri perimetrali dell'edificio in elevazione, da muretti di contenimento, da muretti di cinta;
- il diffuso deterioramento della guaina bituminosa impermeabilizzante sulla copertura piana del P. 1° si manifesta in particolare con:
 - * distacchi dei teli nelle superfici di sormonto degli stessi,
 - * screpolature dei teli nelle zone scoperte,
 - * distacchi nel risvolto sulle parti in verticale,
 - * sollevamenti sui canali di gronda (particolarmente gravosa è risultata la situazione in corrispondenza della copertura del Teatro, dove, sotto la guaina del canale, ristagna ancora acqua piovana infiltrata),
 - * distacchi dei fazzoletti di raccordo con i bocchettoni di scarico.



3) Infiltrazioni su Vano scala Nord al P.3°

Durante il sopralluogo del 25-10-2017, seppur non indicato nelle relazioni e preventivi in premessa, i rappresentanti dell' _____ hanno evidenziato un'ulteriore criticità nel fabbricato C.S.A., localizzato al P.3°, sui muri perimetrali del Vano scala Nord, nell'angolo NordEst (vedi **All. Foto**). Si è riscontrato infatti che il medesimo angolo, per una zona non estesa, dovuto con buona probabilità a problemi legati al cattivo funzionamento di gronda e pluviale esterni, è interessato da infiltrazioni che hanno provocato distacchi della tinteggiatura ed in parte anche degli intonaci, con presenza di muffe.

Conclude

Risultando evidente che la causa delle riscontrate infiltrazioni dalle coperture piane (e a volta del Teatro) del P.1° lamentate dall' _____ sul fabbricato C.S.A., seppur verificatesi a vari livelli e non in tutte le zone della copertura piana stessa, è da imputare all'usura ed al deterioramento della guaina impermeabilizzante posata, tenendo conto che comunque il fenomeno, dovuto alla vetustà del materiale, potrà solo allargarsi, lo scrivente, anche per la tipologia del materiale e la sua funzione, ritiene che debba essere messo in opera un intervento complessivo di ripristino delle impermeabilizzazioni e opere complementari su tutta la copertura piana al P.1° (e a volta sul Teatro). Allo scopo produce (vedi **All. 7**) Computo metrico estimativo predisposto dall'impresa " _____ ", che prevede anche l'intervento di restauro interno delle zone colpite, oltre all'intervento, sia all'esterno che all'interno, relativo alla criticità descritta al punto 3. Tale intervento, maggiormente dettagliato nel Computo metrico stesso, ammonta a complessivi € **145.000,00**. Per quanto riguarda la Direzione e supervisione dei lavori relativi all'intervento,



nonché per la presentazione delle autorizzazioni di legge ed altre incombenze che potrebbero rendersi necessarie, lo scrivente si permette fin d'ora di suggerire al G.E. la nomina dell'Arch. _____, sia per le sue competenze specifiche, sia perché in qualità di ausiliario dell'Esperto ha seguito in prima persona lo svolgimento del sopralluogo, sia perché già nominato per l'intervento di messa in sicurezza del Lotto 14 della procedura, che, collaborando con il Custode, sta portando a compimento.

Si precisa infine che il fenomeno delle infiltrazioni dalle coperture piane del P.1°, oltre a quello relativo al Vano scale Nord, non potrà comportare una rivisitazione al ribasso della valutazione data all'immobile in quanto la stima proposta dallo scrivente del lotto tiene già conto della vetusta dei singoli fabbricati che vi appartengono. Di contro, invece, l'intervento apporterà delle migliorie al fabbricato C.S.A., che potranno essere valorizzate con un aumento del valore di stima, anche se in maniera non significativa visto che tale valore risulta complessivamente già elevato.

Con osservanza

Padova 14 novembre 2017

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Nota: La presente, completa degli allegati, è stata inviata per PEC al Custode in data odierna.

Ing. L.Vinante \ Exec. N. 281/11 Lotto 11 - Pag. 6/Integr.



Allegati :

- 0** - Documentazione fotografica con n. 12 foto,
- 1** - Schema grafico per individuazione del fabbricato C.S.A. all'interno del Lotto 17,
- 2** - Convenzione per la gestione del Centro Servizi per Anziani,
- 3** - Preventivo di massima di spesa per il rifacimento delle impermeabilizzazioni delle coperture
piane a piano primo della - Novembre 2016,
- 4** - Relazione tecnica (Per l'adeguamento Antincendio/Igienico-Sanitario/sismico), Stima di
massima e quadro economico - - Settembre 2017,
- 5** - Pianta P. Terra Fabbricato C.S.A., con indicazione dei locali,
- 6** - Pianta P. 1° Fabbricato C.S.A., con indicazione delle aree delle coperture piane,
- 7** - Computo metrico estimativo per l'Intervento di ripristino impermeabilizzazioni delle coperture
piane e opere complementari -

