
TRIBUNALE DI CATANZARO

**Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva n.68/2016 r.g.espr.

FARMADISTRIBUZIONE S.p.a.

contro



via Vittorio Veneto – 88060 Santa Caterina dello Jonio

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO

Custode Giudiziario/Professionista Delegato Avv. Amalia Garzaniti

RELAZIONE PRELIMINARE

*Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791
Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it*

INDICE

Premessa.	pag.	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	3
1. Risposta 1° quesito: se da uno di essi (come lamentato) provengano infiltrazioni che causano danni ad appartamenti di proprietà di terzi, quantificando i costi degli interventi necessari per eliminare le cause del danno.	pag.	5
2. Risposta al 2° quesito: quanto alla rilevata esistenza di crepe e infiltrazioni negli immobili staggit, l'esperto stimatore verificherà la necessità dei soli interventi urgenti indissolubilmente finalizzati al mantenimento in fisica e giuridica esistenza degli immobili pignorati e il relativo costo (con esclusione, quindi, degli interventi che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene), essendo possibile porre in via di anticipazione a carico del precedente solo le spese a tal fine necessarie.	pag.	14

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- | | |
|--------------|-----------------------------|
| - Allegato A | - Verbale di sopralluogo. |
| | - Comunicazione Ing. Romeo. |
| | - Rilievo Fotografico. |
-

PREMESSA.

Con ordinanza del 28 aprile 2025 e udienza del 8 maggio 2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara Di Credico disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa Procopio Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura n.68/2016 r.g.espr. per la redazione di una relazione preliminare relativa allo stato di conservazione del compendio pignorato e sugli interventi necessari e sui costi da sostenere per gli stessi.

Il C.T.U. in data 8 maggio 2025 accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

ritenuto necessario che l'esperto stimatore già nominato effettui, unitamente al custode, e alle parti, nonché ai comproprietari, un sopralluogo sugli immobili staggiti al fine di verificare:

- 1) se da uno di essi (come lamentato) provengano infiltrazioni che causano danni ad appartamenti di proprietà di terzi, quantificando i costi degli interventi necessari per eliminare le cause del danno.*
- 2) quanto alla rilevata esistenza di crepe e infiltrazioni negli immobili staggiti, l'esperto stimatore verificherà la necessità dei soli interventi urgenti indissolubilmente finalizzati al mantenimento in fisica e giuridica esistenza degli immobili pignorati e il relativo costo (con esclusione, quindi, degli interventi che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene), essendo possibile porre in via di anticipazione a carico del precedente solo le spese a tal fine necessarie.*

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito il necessario sopralluogo presso i beni oggetto di interesse ed ha redatto la presente relazione di stima, con allegata documentazione, in ordine ai quesiti disposti nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, dopo aver effettuato un aggiornamento delle visure catastali, si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di procedura.

In data 14 maggio 2025, alle ore 10.00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Amalia Garzaniti, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse siti alla via Vittorio Veneto n. 28 del Comune di Santa Caterina dello Jonio.

Al sopralluogo erano altresì presenti l'Ing. Benedetto Romeo in qualità di Consulente di parte della Sig.ra [REDACTED] proprietaria dei locali deposito identificati al foglio 21, part. 648 sub 9 ubicati al piano terra e sottostanti l'appartamento pignorato identificato al foglio 21, part. 648 sub 5, il Sig. [REDACTED] dipendente della società Fibercop in qualità di tenutario delle chiavi del locale della Sig.ra [REDACTED] in quanto lo stesso risulta in affitto alla detta società dagli anni 70, l'Avv. Gerardo Candido dello studio legale MS & Partners e delegato dell'Avv. Luigi Malluzzo per i Sigg. [REDACTED] comproprietari degli immobili, e per il Sig. [REDACTED] presente alle operazioni di sopralluogo, in qualità di compagno della Sig.ra [REDACTED] comproprietaria degli immobili che aveva precedentemente occupato l'appartamento sub 5.

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, la scrivente ha effettuato sopralluogo presso tutti gli immobili al fine di verificare lo stato di conservazione e la presenza di eventuali danni a carico degli immobili della Sig.ra [REDACTED] come dalla stessa lamentati.

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente:

- appartamento (foglio 21, particella 648, sub 13) posto al piano primo con piano sottotetto, individuato quale lotto 2 nella relazione di stima;
- appartamento (foglio 21, particella 648, sub 5) posto al piano primo con lastrico solare di copertura, posto in corrispondenza dei locali deposito ubicati al piano terra di proprietà della Sig.ra [REDACTED] individuato quale lotto 3 nella relazione di stima.

Nel corso del predetto sopralluogo la sottoscritta ha svolto rilievi atti ad illustrare visivamente lo stato dei luoghi, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando osservazioni su separati fogli e, al fine di adempiere al mandato ricevuto, congiuntamente al Professionista Delegato e al Consulente di parte, ha eseguito sopralluogo presso gli immobili di interesse.

Alle ore 12.08, concluse le operazioni, veniva redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dagli intervenuti.

Pertanto, la scrivente ha redatto la presente relazione preliminare rispondendo in ordine a quanto disposto dal Sig. Giudice nell'ordinanza.

**Beni siti in Santa Caterina dello Jonio
via Vittorio Veneto n. 28**

1. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO: SE DA UNO DI ESSI (COME LAMENTATO) PROVENGANO INFILTRAZIONI CHE CAUSANO DANNI AD APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ DI TERZI, QUANTIFICANDO I COSTI DEGLI INTERVENTI NECESSARI PER ELIMINARE LE CAUSE DEL DANNO.

Preliminarmente si rappresenta che il compendio pignorato é costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale posti al piano primo di fabbricato condominiale sito in via Vittorio Veneto n.28 del Comune di Santa Caterina dello Jonio.

A. Proprietà per la quota di 2/3 relativamente ad un appartamento posto al piano primo con piano secondo sottotetto, di un fabbricato sito in via Vittorio Veneto n. 28, del Comune di Santa Caterina dello Jonio (sub 13).

B. Proprietà per la quota di 2/3 relativamente ad un appartamento posto al piano primo con lastrico solare di copertura, di un fabbricato sito in via Vittorio Veneto n.28, del Comune di Santa Caterina dello Jonio (sub 5).

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Caterina dello Jonio come segue.

- Foglio 21, particella **648**, sub **13**, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 216 mq, totale escluse aree scoperte 216 mq, rendita euro 280,95, via Vittorio Veneto n.28, piano primo e secondo.
- Foglio 21, particella **648**, sub **5**, in corso di costruzione, via Vittorio Veneto n. 28 piano primo

Intestati: [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/12 (**debitrice**).

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/12 [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/12 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/12 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/12 [REDACTED]



Fig. 1– STRALCIO CATASTALE con individuazione del fabbricato particella 648.



Fig. 2 – STRALCIO ORTOFOTO – Indicazione del fabbricato (in rosso) part.648.

Il fabbricato risulta costituito da:

- un piano terra, in parte occupato da locale adibito a vendita e depositi di proprietà della debitrice e già oggetto di aggiudicazione (lotto 1), in parte da vano scala che consente l'accesso ad entrambi gli appartamenti posti al piano primo (sub 13 – lotto 2 e sub 5 – lotto 3) e da locali ad uso deposito di altrui proprietà, tra cui quello identificato con il sub 9 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] che lamenta infiltrazioni dall'appartamento soprastante (sub 5);
- un piano primo dove sono ubicati l'appartamento identificato col sub 13, dotato di un piano secondo sottotetto, e l'appartamento identificato col sub 5 dotato di piccolo terrazzino e lastrico solare di copertura. Il piano sottotetto dell'appartamento sub 13 é raggiungibile a mezzo di una scala posta all'interno dello stesso appartamento dalla quale si accede anche al lastrico solare di copertura dell'appartamento sub 5.



Fig. 3 – FABBRICATO p.lla 648 con indicazione appartamento sub 13 e sub 5 e sub 9 (proprietà Gallelli).

Il fabbricato è dotato di una piccola area di pertinenza che costituisce, nella parte posteriore del fabbricato stesso, una sorta di intercapedine a distacco del muro di contenimento di altra proprietà posta ad una quota superiore a quella del fabbricato; in detta intercapedine confluiscono anche gli scarichi delle acque meteoriche degli appartamenti di interesse, compreso il terrazzino dell'appartamento sub 5.



Fig. 4 e 5 – Intercapedine sita nella parte posteriore del fabbricato.

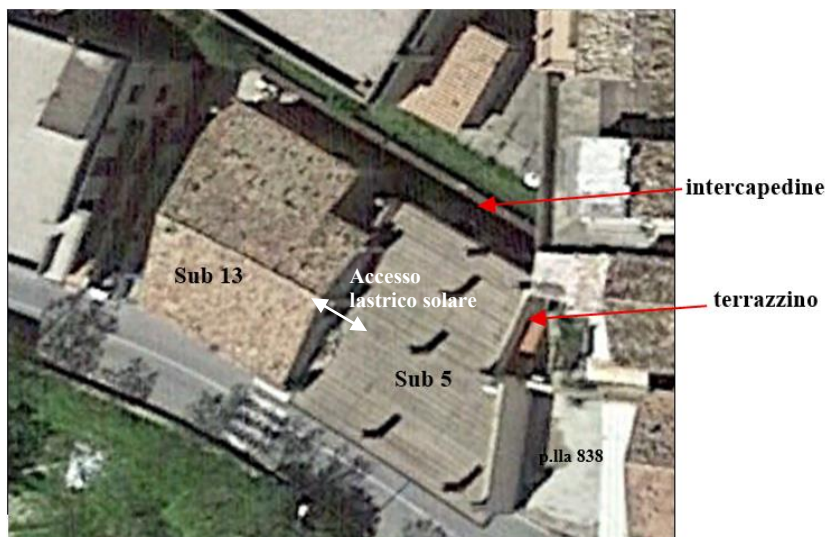


Fig. 6 – Intercapedine sita nella parte posteriore del fabbricato.

L'appartamento sub 13 (lotto 2) risulta posto in corrispondenza dei locali ubicati al piano terra del medesimo fabbricato già aggiudicati, mentre l'appartamento sub 5, con piccolo terrazzino (lotto 3), accessibile dalla medesima scala, è posto in corrispondenza di alcuni magazzini ubicati al piano terra di altrui proprietà tra cui quelli di proprietà della Sig.ra [REDACTED], identificati al foglio 21, part. 648, sub 9, che ha lamentato infiltrazioni d'acqua provenienti, secondo quanto ipotizzato dal proprio tecnico, dal terrazzino dell'appartamento e dal cortile retrostante che confina con il muro dei magazzini stessi.

La scrivente Ctu, al fine di verificare se dall'appartamento sub 5 provengano infiltrazioni che causano danni a carico dei locali deposito di proprietà di terzi e quantificare i costi degli interventi necessari per eliminare la causa del danno, in aderenza a quanto richiesto dal Sig. Giudice, ha effettuato, unitamente all' Ing. Benedetto Romeo, Consulente Tecnico della Sig.ra [REDACTED], sopralluogo presso i magazzini posti al piano terra del fabbricato (di cui i lamentati danni), gli appartamenti pignorati ed ha eseguito altresì visita dell'intero fabbricato compresa l'area retrostante a confine con altrui proprietà.

Dai rilievi effettuati sono emerse diverse criticità le cui cause sono state individuate dalla scrivente e riconosciute concordemente anche dal consulente di parte, come riportato nel seguito di relazione. Ebbene, i locali deposito di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ubicati al piano terra del fabbricato, sono posti a confine con l'area di pertinenza e presentano in effetti danni da infiltrazione d'acqua a carico dei soffitti, delle pareti e dei pavimenti.



Fig. 7 e 8 – Locale deposito di proprietà Gallelli.

Al fine di individuare le possibili cause di infiltrazione la scrivente, unitamente all' Ing. Benedetto Romeo, ha effettuato visita di sopralluogo presso l'appartamento sub 5 soprastante i detti locali con particolare riguardo per il terrazzino scoperto da cui il Consulente di Parte aveva ipotizzato una possibile infiltrazione.

Lo stesso terrazzino é risultato in normale stato di conservazione e manutenzione e non presenta alcuna criticità tale da poter attribuire una infiltrazione d'acqua meteorica in modo diretto ai magazzini sottostanti; tuttavia, non presenta un sistema di smaltimento delle acque meteoriche le quali, provenendo dalla superficie pavimentata dello stesso, scorrono liberamente lungo la parete del fabbricato in corrispondenza del locale magazzino sottostante. Tale condizione potrebbe aver causato nel tempo infiltrazioni e conseguentemente danni a carico delle pareti/soffitto del locale sottostante. Inoltre, tali acque meteoriche, unitamente a quelle del fabbricato e a quelle presumibilmente derivanti dal cortile di altrui proprietà, scaricando lungo l'intercapedine posto tra il muro dei magazzini e il muro di confine, possono aver causato nel tempo possibili infiltrazioni con conseguenti macchie di umidità di risalita e danni alla pavimentazione e alle pareti dei locali.

Da una ricognizione visiva si è potuta verificare la mancata impermeabilizzazione della superficie relativa all'area di scolo della intercapedine che, unitamente all'ammaloramento di porzioni di intonaco al piede del fabbricato, possono aver causato le dette infiltrazioni; tale situazione è anche aggravata dalla presenza di una fitta vegetazione che verosimilmente non ha consentito un regolare deflusso delle acque meteoriche.

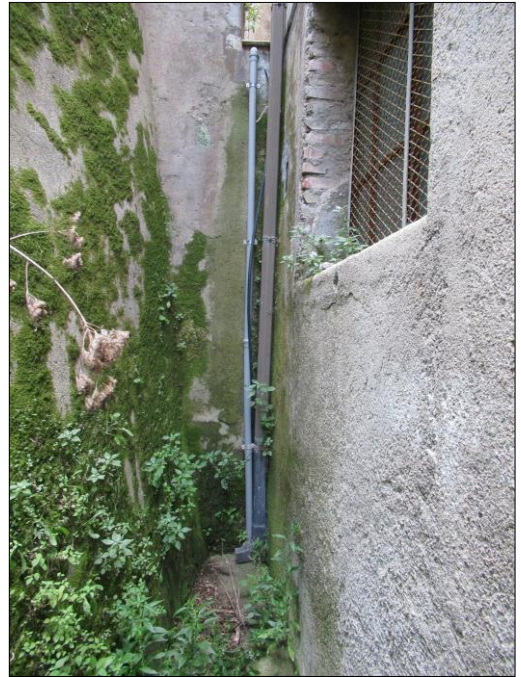


Fig. 9 e 10 – Dettaglio intercapedine con scolo terrazzino appartamento sub 5.



Fig. 11 e 12 – Dettaglio terrazzino appartamento sub 5.

Inoltre, è stato possibile determinare, concordemente con il Consulente di parte, che le infiltrazioni rilevate a carico del soffitto e di alcune pareti interne dei locali deposito della Sig.ra [REDACTED] derivano anche dal lastrico solare e da altro locale deposito, entrambi di altrui proprietà, confinanti con gli stessi locali.

Dalla ricognizione effettuata, il lastrico solare di altrui proprietà (p.lla 838) presenta una mancata impermeabilizzazione e una pendenza non idonea che porterebbero a ristagno di acque meteoriche e successiva infiltrazione nelle zone a contatto con i locali della Sig.ra [REDACTED] come risultava anche dalla riscontrata presenza di macchie di acqua meteorica residue sullo stesso lastrico. In merito alle infiltrazioni che interessano la porzione centrale della parete interna del deposito [REDACTED] a confine con altrui proprietà, queste sono state causate presumibilmente da perdite di acqua dovute all'ammaloramento di alcuni tubi in ferro oggi in disuso.



Fig.13 – Dettaglio lastrico solare part.838 di altrui proprietà.



Fig. 14 – Dettaglio parete interna a confine con altrui proprietà.

Pertanto, effettuati i rilievi, i professionisti intervenuti, come riportato anche nel verbale di sopralluogo, accertavano che in merito alle lamentate infiltrazioni le stesse derivano in parte dal terrazzino dell'appartamento sub 5 che non presenta un adeguato sistema di smaltimento delle

acque meteoriche e dalla pertinenza (intercapedine) del fabbricato non idoneamente impermeabilizzata.

Tali criticità sono risolvibili installando un canale di gronda e tubo pluviale con opere al fine di consentire un corretto smaltimento delle acque meteoriche del terrazzino, l'impermeabilizzazione dell'intercapedine e il ripristino dell'intonaco al piede del fabbricato al fine di evitare anche possibili problemi strutturali all'intero fabbricato.

Per le opere relative al terrazzino, già in fase di sopralluogo, stante la necessità di effettuare la manutenzione, il Sig. [REDACTED] assistito dall'Avv. Gerardo Candido, si impegnava ad effettuare i lavori a proprie spese e cura, prevedendo anche uno sfalcio dell'erba. Tali aspetti sono stati anche riportati nel verbale redatto a cura del delegato alla vendita.

Ad ogni buon fine, i costi relativi all'installazione di canale di gronda, tubo pluviale e relative opere sono stati stimati dalla scrivente e ammontano a circa **€ 250**.

I costi per impermeabilizzare l'area esterna, spicconare l'intonaco ammalorato e ripristino dello stesso è stata stimata dalla scrivente per un costo pari a circa **€ 4.200**. Tale ultimo costo poiché relativo a parti comuni del fabbricato dovrebbe essere ripartito tra tutti gli immobili ricompresi nel fabbricato e per i due appartamenti pignorati ammontano complessivamente a circa **€ 2.800**.

Per quanto riguarda i danni provocati dalle infiltrazioni d'acqua al locale deposito di proprietà della Sig.ra [REDACTED] si rappresenta che il Consulente di Parte Ing. Benedetto Romeo inviava alla scrivente a mezzo pec, di seguito riportata e trasmessa integralmente in Allegato A alla presente, una comunicazione con la quale dichiarava che, stante l'impegno da parte dei Sigg. Rodà di installare canale di gronda e pluviale all'appartamento sub 5 e accedere liberamente all'area retrostante il fabbricato per effettuare i lavori ai depositi di proprietà della Sig.ra [REDACTED] le macchie di umidità da infiltrazioni e risalita verranno riparate a cura e spese dalla proprietaria dei locali.

Spett.le Architetto, il sottoscritto Ing. Benedetto Romeo, in qualità di consulente tecnico della [REDACTED] facendo seguito al sopralluogo effettuato in data 14.05.2025 presso il locale della mia rappresentata (fabbricato al foglio 21 particella 648 sub. 9 p.t.), e presso gli immobili dei [REDACTED] precisa che:

- vista la disponibilità ad installare, da parte dei [REDACTED] propria cura e spese un pluviale per regimentare le acque meteoriche del terrazzino dell'immobile identificato catastalmente come sub. 5 p.p.;

- vista la disponibilità concessa per accedere all'area retrostante il locale di proprietà [REDACTED]

- visto lo stato in essere del lastrico solare di altra proprietà identificato con particella 838 del C.F., confinante con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] da cui presumibilmente arriva l'acqua causa di alcune infiltrazioni nel locale della mia rappresentata;

dichiara:

- 1) in merito alle macchie di infiltrazione derivanti dal terrazzino, verranno riparate a cura e spese della mia rappresentata senza nulla altro chiedere ai [REDACTED]
- 2) in riferimento alle macchie dell'infiltrazione d'acqua presenti nella parte centrale della parete, la mia rappresentata chiederà l'intervento di altro confinante da cui presumibilmente arriva l'acqua causa delle lamentate infiltrazioni;
- 3) per le macchie di umidità di risalita, la mia rappresentata avendo avuto la possibilità di accedere liberamente all'area retrostante l'immobile di proprietà, interverrà a proprie cure e spese per adottare tutte le cautele ed evitare future infiltrazioni.

Avendo effettuato il sopralluogo per come richiesto, ed arrivati alla decisione concordata di intervenire per la risoluzione della problematica ove possibile, nessun danno verrà richiesto ai comproprietari [REDACTED]

Pertanto, stante quanto sopra comunicato dal Consulente di parte, e in conformità al quesito posto dal Sig. Giudice, la scrivente non ha redatto la quantificazione dei costi necessari per eseguire le riparazioni dei danni causati dalle infiltrazioni al locale di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (a carico delle pareti, soffitto e pavimentazione) e derivanti, come detto, indirettamente dal terrazzino e dalla mancata impermeabilizzazione dell'intercapedine; tuttavia, la scrivente resta a disposizione per effettuare eventuale redazione di specifico computo metrico per valutare i costi per la riparazione dei danni pur evidenziando la necessità di esperire ulteriori sopralluoghi e misurazioni sui luoghi in contraddittorio con le parti.

2. RISPOSTA AL 2° QUESITO: QUANTO ALLA RILEVATA ESISTENZA DI CREPE E INFILTRAZIONI NEGLI IMMOBILI STAGGITI, L'ESPERTO STIMATORE VERIFICHERÀ LA NECESSITÀ DEI SOLI INTERVENTI URGENTI INDISSOLUBILMENTE FINALIZZATI AL MANTENIMENTO IN FISICA E GIURIDICA ESISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E IL RELATIVO COSTO (CON ESCLUSIONE, QUINDI, DEGLI INTERVENTI CHE NON ABBIANO UN'IMMEDIATA FUNZIONE CONSERVATIVA DELL'INTEGRITÀ DEL BENE), ESSENDO POSSIBILE PORRE IN VIA DI ANTICIPAZIONE A CARICO DEL PROCEDENTE SOLO LE SPESE A TAL FINE NECESSARIE.

La scrivente Ctu, al fine di verificare lo stato dei beni e individuare gli interventi strettamente necessari per il mantenimento in fisica e giuridica esistenza degli immobili, ha effettuato sopralluogo presso gli appartamenti pignorati stante le problematiche evidenziate dal Delegato.

L'appartamento identificato con il sub 13, posto al piano primo del fabbricato, è dotato di un piano secondo sottotetto raggiungibile da scala interna accessibile dall'appartamento stesso; la scala interna consente l'accesso anche al lastrico solare dell'appartamento sub 5 (anch'esso oggetto di pignoramento) posto al medesimo piano.

La scrivente ha quindi esperito sopralluogo presso il locale sottotetto e successivamente è stato ispezionato l'appartamento sottostante.

Il locale sottotetto con tetto a falde è costituito sostanzialmente da un ampio spazio ricavato sotto la copertura inclinata del fabbricato. Tale locale presenta sia uno spazio più ampio e sia uno più piccolo e comunque entrambi adibiti a deposito e ispezionati dalla scrivente; il tetto realizzato negli anni '50 – '60 oggi non sarebbe a norma stante le caratteristiche proprie degli elementi strutturali sia per dimensione che per forma.

Da una ricognizione visiva è stata direttamente accertata la sussistenza delle problematiche evidenziate dal Delegato e consistenti nella presenza di un cattivo stato del manto di copertura costituito dalla sola presenza di tegole le quali risultano spostate, rotte o mal posate con conseguente infiltrazione di acqua meteorica, gronde esistenti non più efficienti che hanno comportato anche un ammaloramento/fessurazione del cordolo di coronamento della muratura

perimetrale, tracce di umidità e infiltrazione di acqua meteorica a carico delle pareti dell'immobile e del solaio di calpestio.

La struttura lignea del tetto presenta anche delle criticità quali staffaggio arrugginito e non più aderente tra le travi principali e il monaco, alcune travi risultano imbarcate/arcuate e al momento alcune puntellate con tavole di legno per evitare cedimenti, i listelli porta coppi ammalorati ed in parte mancanti, le tegole in coppi in parte rotte o mancanti con aperture lungo il canale che funge da scolo per le acque piovane con conseguente infiltrazione d'acqua, mancanza di tegole in corrispondenza tra il punto di intersezione del muro col manto di copertura che ha comportato nel tempo a seguito della esposizione alle intemperie al deterioramento del muro perimetrale e al possibile ammaloramento/marcescenza delle teste di alcune travi innestate al muro stesso che potrebbero portare ad un possibile cedimento strutturale.



Fig. 15 – Dettaglio travi imbarcate e puntellate.



Fig. 16 – Dettaglio – ammaloramento muro perimetrale.



Fig. 17 – Dettaglio –elementi strutturali sia per dimensione che per forma (non a norma).



Fig. 18 – Dettaglio – ammaloramento muro perimetrale, coppi mal posati, ecc.



Fig. 19 e 20 – Dettagli.

Le problematiche riscontrate non sono di facile risoluzione in quanto sono dovute a evidenti carenze costruttive che dipendono dalla qualità, dalle caratteristiche e tipologia dei materiali utilizzati, dalle caratteristiche proprie degli elementi strutturali sia per dimensione che per forma, relativamente ad un'opera per la quale non sono stati rintracciati titoli autorizzativi o specifici calcoli strutturali e caratteristiche dei materiali impiegati;

Inoltre, stante l'esposizione prolungata alle intemperie non si può escludere comunque un possibile danno strutturale già in atto e al momento non rilevabile dalla scrivente Ctù.

Una eventuale verifica strutturale prevede delle indagini tecniche finalizzate alla conoscenza dell'apparato strutturale, della sua geometria e maglia strutturale, dello studio dei materiali e del loro degrado, ed eventuali prove sulla resistenza dei materiali impiegati e valutazione della vulnerabilità statica e sismica, e potrà ipotizzare di eseguire un intervento di adeguamento, miglioramento, riparazione o intervento localizzato del piano sottotetto, con un aggravio di costi. Tale attività, unitamente ai calcoli strutturali e al deposito del progetto presso il Genio Civile, deve essere condotta da un ingegnere strutturista ed eventuale collaudatore delle opere. Pertanto, a parere della scrivente risulterebbe economicamente più vantaggioso operare un rifacimento dell'intero sistema di copertura prevedendo la realizzazione di nuove strutture, del pacchetto di copertura che manca completamente di parte coibente oltre che della impermeabilizzazione che oggi è rappresentata dalle sole tegole.

Il costo presumibile di tale opera ammonta a circa € **65.000**.

In merito alla individuazione degli interventi urgenti finalizzati al mantenimento in esistenza del bene, stante il deperimento del tetto già in atto, gli stessi sono di seguito indicati e consistono:

- 1) Puntellamento della struttura con cristi o pilastri in legno (compresa la piccola orditura); costituisce misura preventiva per evitare crolli e cedimenti strutturali.
- 2) Sostituzione dei coppi rotti, aggiunta di quelli mancanti e riposizionamento di quelli mal posati.
- 3) Rimozione delle vecchie gronde e installazione di nuove gronde con relative opere.
- 4) Installazione di parapetti di sicurezza e ponteggio previsto per almeno 30 giorni.

Tali interventi sono stati stimati in linea con il prezziario regionale e ammontano a circa € **25.000**.

Si rappresenta che tale intervento, stante la indeterminatezza dello stato di alcuni elementi ammalorati, potrebbe comportare in corso d'opera degli imprevisti con la necessità di effettuare altre possibili lavorazioni al momento non determinabili dalla scrivente Ctu.

Per completezza di trattazione si evidenzia che nei locali sottotetto sono depositati numerosi materiali quali mobili, suppellettili, cucina in muratura, ecc. che in caso di effettuazione degli interventi urgenti sopra descritti devono essere sgomberati. Tale attività comporta costi non valutati negli interventi urgenti previsti.

Successivamente è stato effettuato sopralluogo presso l'appartamento posto al piano sottostante il locale sottotetto che presenta in generale una umidità diffusa derivante dal cattivo stato della copertura; tuttavia, non è possibile escludere possibili fenomeni in atto che potrebbero portare allo sfondellamento dei solai non direttamente rilevabile stante anche la recente tinteggiatura di alcuni vani.

Al fine di riportare al Sig. Giudice quanto rilevato segue una breve descrizione dello stato di conservazione dello stesso.

Anche questo immobile presenta un deterioramento conseguente alla mancata manutenzione nel tempo con presenza di macchie di umidità e muffe derivanti sia dalla scarsa ventilazione e sia dalle cattive condizioni termoigrometriche degli ambienti legate anche alle condizioni del locale sottotetto; si rileva anche un distacco e screpolature della finitura del soffitto di alcuni vani

dovute anche queste alla umidità presente e derivante come detto dal locale sottotetto, oltre che al generale cattivo stato manutentivo dell'immobile.

Ancora, si rileva l'ulteriore degrado a carico degli infissi esterni e degli oscuranti in legno già deteriorati ma che, in seguito all'ulteriore esposizione agli agenti atmosferici in mancanza di manutenzione, hanno subito un degrado che ne ha compromesso sia l'aspetto estetico e in alcuni casi la funzionalità, con parti mancanti e divelte; tale condizione potrebbe richiedere la totale sostituzione di alcuni infissi.



Fig. 21- Interni appartamento sub 13.



Fig. 22 e 23 – Dettagli infissi appartamento sub 13.

Infine, è stata esperita visita di sopralluogo presso l'appartamento sub 5, con lastrico solare di copertura, stante le problematiche evidenziate dal Delegato.

Il lastrico solare con pilastri verticali a vista è sostanzialmente costituito dal solaio piano praticabile utilizzato quale copertura e impermeabilizzato con guaina bituminosa.

La guaina bituminosa se non soggetta a manutenzione può deteriorarsi a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici e con il tempo può non solo perdere le proprietà impermeabilizzanti ma potrebbero verificarsi dei distacchi e delle crepe che consentirebbero all'acqua meteorica di penetrare causando infiltrazione e umidità all'appartamento sottostante; pertanto, è stato effettuato anche sopralluogo presso l'appartamento sub 5 sottostante.

Dalla ricognizione visiva è stata direttamente accertata la sussistenza delle problematiche evidenziate dal Delegato in quanto in generale la guaina risulta soggetta a degrado e ad invecchiamento e nei punti di discontinuità con gli elementi verticali (parapetti e pilastri) sono state rilevate alcune crepe e screpolature della stessa guaina.

Tali criticità sono state confermate dalla presenza di macchie di umidità e infiltrazioni a carico del soffitto e di alcune pareti del locale ripostiglio, della camera da letto e del servizio igienico dell'appartamento sottostante sub 5.



Fig. 24 -Lastrico solare appartamento sub 5.



Fig. 25 - Lastrico solare appartamento sub 5.



Fig. 26 e 27 – Interni appartamento sub 5.

Inoltre, sono state rilevate delle crepe a carico di alcuni pilastri emergenti dal lastrico solare. Queste crepe sono dovute presumibilmente all'invecchiamento del materiale che nel tempo può degradarsi e perdere resistenza; tuttavia, a parere della scrivente, sarebbe necessario effettuare delle indagini con carotaggi o prove sui materiali al fine di escludere problemi strutturali e valutare la soluzione tecnica più idonea che potrebbe comportare anche la necessità di un rinforzo strutturale; tale attività onerosa al momento non è determinabile in termini di interventi e di costi dalla scrivente Ctu in quanto sarebbe necessario effettuare anche una indagine di mercato che richiede tempi non brevi; tuttavia, la scrivente si riserva di integrare la relazione laddove fosse ritenuto necessario, pur evidenziando la necessità di effettuare ulteriori sopralluoghi con ditte specializzate che potrebbero richiedere un costo specifico.

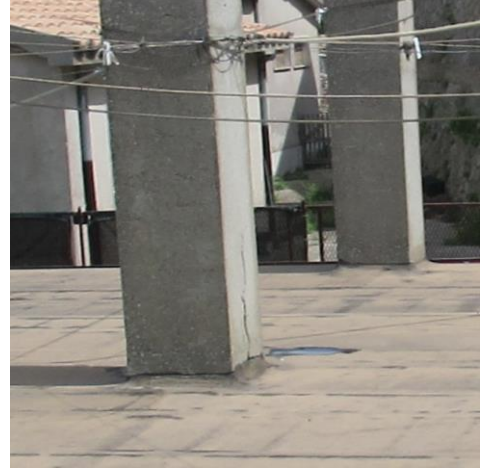


Fig. 28 e 29 – Lastrico solare sub 5.

Pertanto, al fine di rispondere al quesito posto e individuare un intervento urgente finalizzato ad evitare l'ulteriore deperimento dei pilastri in relazione alle crepe rilevate potrebbe essere attuata una riparazione delle fessure con delle resine o malte per sigillare la superficie.

Per quanto riguarda la superficie impermeabilizzante del lastrico solare, stante il rilevato stato di usura e il tempo intercorso dalla sua posa in opera, a parere della scrivente sarebbe necessario operare un completo rifacimento della guaina impermeabilizzante al fine del mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'appartamento sottostante.

I costi degli interventi di riparazione sopra descritti sono stati calcolati dalla scrivente e ammontano complessivamente a circa **€ 4.000.**

Infine, è doveroso precisare che sul lastrico solare insistono dei frammenti di materiale vario come pietre, mattoni, residui di intonaco misto a terra e materiale plastico generico.

A parere della scrivente sarebbe necessario smaltire tale materiale in considerazione anche del rischio che potrebbe essere trasportato dal vento e cadendo dal lastrico solare provocare danni a terzi.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione preliminare, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, li 25 giugno 2025

Il Ctu Arch. Rosa Procopio

esito sopralluogo per presunte infiltrazioni

Da benedetto.romeo@ingpec.eu <benedetto.romeo@ingpec.eu>

A rosa.procopio@archiworldpec.it <rosa.procopio@archiworldpec.it>

Data venerdì 23 maggio 2025 - 15:36

Spett.le Architetto,

il sottoscritto Ing. Benedetto Romeo, in qualità di consulente tecnico della [REDACTED] facendo seguito al sopralluogo effettuato in data 14.05.2025 presso il locale della mia rappresentata (fabbricato al foglio 21 particella 648 sub. 9 p.t., e presso gli immobili dei [REDACTED] precisa che:

- vista la disponibilità ad installare, da parte dei [REDACTED] a propria cura e spese un pluviale per regimentare le acque meteoriche del terrazzino dell'immobile identificato catastalmente come sub. 5 p.p.;
- vista la disponibilità concessa per accedere all'area retrostante il locale di proprietà [REDACTED]
- visto lo stato in essere del lastrico solare di altra proprietà identificato con particella 838 del C.F., confinante con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] da cui presumibilmente arriva l'acqua causa di alcune infiltrazioni nel locale della mia rappresentata;

dichiara:

- 1) in merito alle macchie di infiltrazione derivanti dal terrazzino, verranno riparate a cura e spese della mia rappresentata senza nulla altro chiedere ai [REDACTED]
- 2) in riferimento alle macchie dell'infiltrazione d'acqua presenti nella parte centrale della parete, la mia rappresentata chiederà l'intervento di altro confinante da cui presumibilmente arriva l'acqua causa delle lamentate infiltrazioni;
- 3) per le macchie di umidità di risalita, la mia rappresentata avendo avuto la possibilità di accedere liberamente all'area retrostante l'immobile di proprietà, interverrà a proprie cure e spese per adottare tutte le cautele ed evitare future infiltrazioni.

Avendo effettuato il sopralluogo per come richiesto, ed arrivati alla decisione concordata di intervenire per la risoluzione della problematica ove possibile, nessun danno verrà richiesto ai comproprietari [REDACTED]

Distinti saluti

Ing. Benedetto Romeo

Località Cottura n.12

88060 Santa Caterina dello Ionio

benedetto.romeo@ingpec.eu

+39 339 6232022

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.





Ingresso intercapedine



Scolo della terrazza



Locale deposito di proprietà Gallelli





Terrazzino appartamento sub 5



Terrazzino appartamento sub 5



Locale sottotetto appartamento sub 13

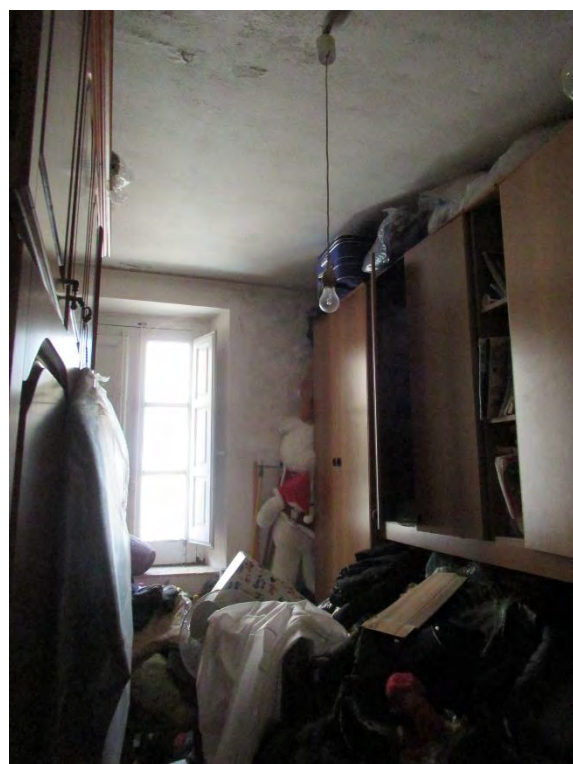












Appartamento sub 13



Appartamento sub 13





Lastrico solare appartamento sub 5





Lastrico solare appartamento sub 5



Lastrico solare appartamento sub 5



locale deposito part.838 di altrui proprietà

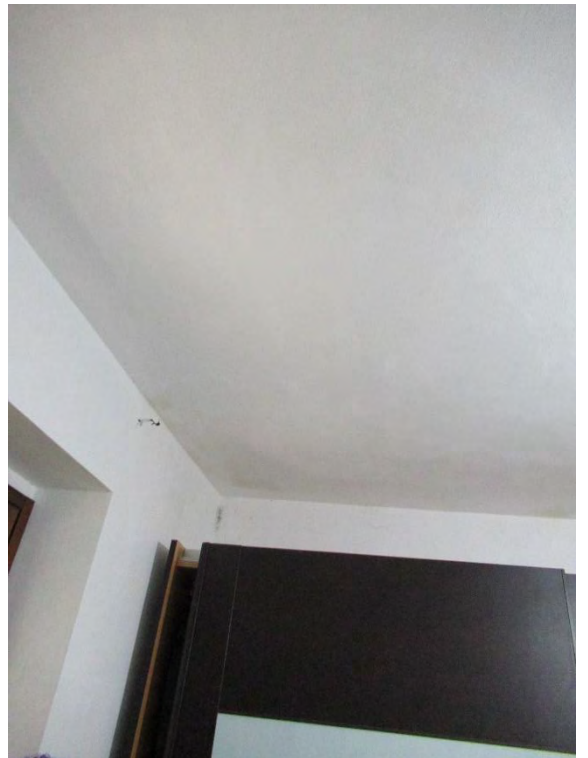


locale deposito part.838 di altrui proprietà





Appartamento sub 5





Appartamento sub 5

VERBALE DI SOPRALUOGO

Agenda

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA N 68/2016

Oggi GIORNO 14 MAGGIO 2025, LA SOUVENTE CTU
AGG. ROSA PROCOPIO, SI E' PORTATA PRESSO IL
COMUNE DI SANNA OSERNA DELLO TONIO,
VIA VITTORIO VENETO NN 26/28, PRESSO QU
INTEROBIU OGGETTO DI PIGNORAMENTO IDENTIFICAN
AC FOGLIO 21, PIAZZA 698, SUB S PIANO PRATO
CON CASILLO SOLORE DI COPERTURA E IL SUB 13
PIANO PRATO CON PIANO SOTTOTETTO.

Alle ore 10.10 SONO ANCHE PRESENTI
CLAU. GARZANTI ALCEA IN QUALITA' DI UFFICIALE
GIUDIZIARIO, UING. BENEDETTO ROTEO IN QUALITA'
DI CONSIGLIERE DI PARTE DELLA SIGRA

PROPRIETARIA SUB P COCCO EX TIM SOTTO
IL SUB S; E' PRESENTE IL SIG.

DIPENDENTE FIBERCOOP IN QUALITA' DI TENERO DELLA
CHIAVI DI ACCESSO DEL COCCO IN AFFITTO
DAI 10 ANNI TO' IL QUOTE RATA A VERBALE PER
PER COMUNICAZIONI = PROPERTYSUB & REC FIBERCOOP. IT.
E' ANCHE ANGIO GERARDO CANTO PER DETTA
DELO STUDIO LEGALE HSE PARTNERS PER I SIG.

COMPROMISSARI E IL SIG. IN

QUALITA' DI COPIAGNA DELLA SIGRA

Alle ore 10,47 IC SIG [REDACTED] CARA
LE OPERAZIONI DI SOPOLLUGO [REDACTED]

LA SOUENTE ETU REPORTA A VERBALE COTE RIMAR
DAS SIG [REDACTED] CHE UNITAMENTE AC SIG.

[REDACTED] HA EFFETTO LAVORI DI MANUTENZIONE
DEI TERZINI IMPERMEABILIZZANDO LO STESO CON
RITROZIONE DELLE PIASCELLE E IMPERMEABILIZZAZIONE
CON NUOVA PAVIMENTAZIONE E RILASCIO A CARA
2015/2016, CHE SONO STATI EFFETTUATI LAVORI
DI TRATTAMENTO ANTITACCO ALLE TRAVI DEL TETTO
IN LEGNO E CHE SOLO DI RECENTE ALCUNE
TEGOLE SI SONO ROTTE (PERO' DA CIRCA FEBBRAIO 2017)
MOLTE SEGNALAZIONI CHE ORA DA ANNI FA
SONO STATI CONDOTTI DEI LAVORI DI URGENZA CON
UNA DISSESTAZIONE DELLE TEGOLE.

LA SOUENTE HA EFFETTO ALIQUOTI FOTOGRAFICI DEGLI
INTERIORI ED HA POTUTO RILEVARE CHE L'AREA
DI PERTINENZA DI PROPRIETA' DELL'INTERO
STABILE PIANO TERRA E PIANO PRIMO (PIA 648)
RISULTA DI PROPRIETA' COMUNE ALL'INTERO INTERIORE
CHIEDO CON UNA CANCELLAZIONE. PERTANTO CING. BENEDETTA
NOTO CHE LA POSSIBILITA' DI ~~ENI~~ ACCESSI
E DI DUE EVENTUALI COPIE.

UNITAMENTE ALL'INTERVENTO CHE LA SOUENTE

HA ESEGUITO ATTENTO PERCORSO DEL COCCO SOB 9
POSIO AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE SOB S(LOTTO3)
PER VERIFICARE ~~PRESENTI~~ INFILTRAZIONI PRESUMIBIL-
MENTE DERIVANDO DALL'IMMOBILE SOB 5.

DAL PERCORSO CONGIUNTO È EMERSO CHE
IL (IN TUTTO IL QUANDO LATENTATO) CHE IL
IMM. TERRAZZINO DELL'APPARTAMENTO È IN NOROCC
SOTTO DI MANUTENZIONE E NON RICEVA ALCUNE
CURE DA PARTE ATTRIBUENDO UNA INFILTRAZIONE
DI ACQUA IN TUTTO DIRETTO AL COCCO LATENTATO
COTTE SECONDO DAL CTP CON PROPRIA COTINGENZA
DEL 4/3/2025 IN EFFETTI SI RICEVA LA PRESENZA
DI SCARICHI DI ACQUA (NON REQUISITI) DA
CORRIDE ADIACENTE DI PROPRIA COMUNALE
E AUREA UNA MANCATA REGIMENTAZIONE
E PRESENZA INFILTRAZIONE DI ACQUA DAL
VICINO IMMOBILE SOTTO DELL'IMMOBILE ADIACENTE

PARTELA GIANTO ~~LA CATTURA~~ LA ASSENZA
DI MANUTENZIONE E DI SISTEMI IDONEI DI
IMPERMEABILIZZAZIONE.

I TECNICI COTTE RIFERITO NEL VERBALE DI
SIPRIVOGE PER COCCO HANNO CONCORDATO
UNA SOLUZIONE TECNICA AL PROBLEMA OGGETTO DI

ISCRIZIONE DELLO STESSO CUP PER QUANTO I CONTRATTI
RODAS' AVREBA PERDUTO DEC SIG [REDACTED] E DEL

DIFFERENZE PRESENTI SI RENDANO DISPONIBILI A

RENDERE NECESSARIO HANTE C'ESIGIA'

DELLA SPESA E CIURONIA DELLA MANUTENZIONE

PERANTO I TEGNA' PRESENTI CONCORDANO CHE

LE ATTONDE INFILTRAZIONI NON APO PROVENGONO

PRESENTANTE DEL TERRETO SCONTE TUTTA

LA NECESSITA' DI TENERE IN O PERA LA REGIONE

DELLA A CURA DELLO STESSO TERRETO PER

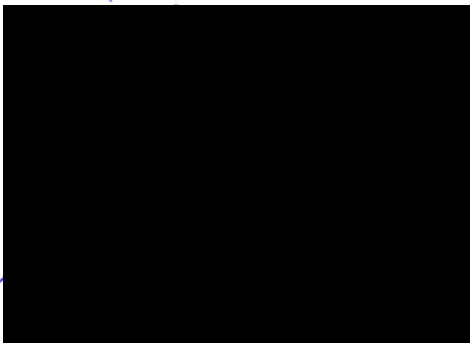
COSTO DI E' IMPORNO IL SIG. GARA-

ALLE ORE 12.08 DI SONO CONCLUSE LE OPERAZIONI

OPERAZIONI DI SOSSINCO CHE L'ETTO E

DETERMINATO DA TUTTI GLI INTERVENI

Al. Rosa Proffo



Dr. Andrea Gattaviti