

Ill.mo
G. Es. Dott. G. CARDONA
Tribunale di Locri
Sezione Civile – Esecuzioni -

OGGETTO: Perizia Tecnica d'Ufficio nella causa civile proc. n°51/2016 promossa da Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A. nei confronti di

Premessa:

La sottoscritta Zampano Annalisa nata a Roma il 05/08/1975 e residente in Locri alla Via Francesco Panzera n°47, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n° 1889, ha avuto mandato G. Es. Dott. G. Cardona nella udienza del 08/07/2023 e prestava giuramento regolarmente espletato il 18/07/2023 accettando l'incarico quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nel procedimento emarginato in oggetto.

Premesso che il mandato ricevuto consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

- a) Previo sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate poste in Marina di Gioiosa Ionica e adeguata documentazione fotografica, stabilisca il C.T.U. quali siano le cause dei distacchi di intonaco rilevati in atti;*
- b) Individui le opere da compiere per rimuovere le cause dei distacchi, specificando se vi siano delle pratiche amministrative da porre in essere e redigendo un computo metrico dei lavori necessari per mettere in sicurezza il fabbricato evitando il ripetersi dei danni;*
- c) Indichi infine il C.T.U. le opere necessarie per rimettere l'immobile in pristino stato, mediante la riparazione dei danni da distacco di intonaco; anche in tal caso si richiede l'elaborazione di un computo metrico.*



Diario delle Operazioni Peritali:

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giuseppe Cardona ed in esecuzione al mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U. , fissava in data di giuramento, opportuno sopralluogo, per il giorno 19 del mese di luglio 2023 alle ore 18:00 presso il luogo del compendio, ovvero fabbricato sito nel Comune di Marina Di Gioiosa Ionica in Via Nazionale Nord n°16 al fine di avviare le operazioni peritali.

Alla data prestabilita sul posto era presente oltre alla sottoscritta C.T.U. , il Custode Giudiziario Avvocato Alessandra Cardia.

In fase di sopralluogo, esperite le dovute indagini, identificato l'immobile del compendio oggetto di controversia si sono aperte le operazioni peritali e redatto il primo verbale di sopralluogo, in **allegato "A"** alla seguente relazione di perizia.

Quesiti posti al C.T.U. :**Quesito a):**

Previo sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate poste in Marina di Gioiosa Ionica e adeguata documentazione fotografica, stabilisca il C.T.U. quali siano le cause dei distacchi di intonaco rilevati in atti;

Risposta quesito a):

L'immobile pignorato, oggetto di causa, sito nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica in Via Nazionale Nord n° 16, - riportato nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 833 sub: 3,4,5,6,7,8. , è costituito da un;

- *Piano Interrato* (sub 8) di circa 200 mq adibito a deposito;
- *Piano terra* (sub 3) adibito a negozio circa 180mq oltre ingresso wc.
- *Appartamento Piano Primo* (sub 4) di circa 65mq interni più ripostiglio esterno, balcone ed ampio terrazzo.



- *Appartamento Piano Primo* (sub 5) di circa 78mq interni più ripostiglio esterno e balconi;
- *Appartamento Piano Secondo* (sub 6) di circa 65mq interni, più ripostiglio esterno e due balconi;
- *Appartamento Piano Secondo* (sub7) di circa 78mq interni più ripostiglio esterno due balconi.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con ossatura costituita da travi e pilastri intelaiati in un graticcio di fondazione a telaio continuo con solai e orizzontamenti in latero cemento secondo la normativa dell'epoca.

In data di primo sopralluogo, stabilita per il giorno 19 luglio 2023, la sottoscritta C.T.U. constatava lo stato di degrado del fabbricato, evidenziato dal deterioramento della facciata dell'immobile con decadimento di pezzi di intonaco.

Tale scadimento delle superfici, dovuto presumibilmente sia alla naturale esposizione alle intemperie, che alla mancanza di opere di manutenzione adeguate, ha favorito la formazione di infiltrazioni d'acqua provocando la progressiva marcescenza ed il successivo collasso del calcestruzzo e dell'intonaco con conseguente distaccamento e caduta di pezzi di materiale verso il basso.

Il deterioramento delle superfici interessano in particolare, i muretti ed i cordoli dei balconi e della terrazza, la copertura nel cordolo del tetto e nella canaletta in c.a. per lo smaltimento delle acque piovane.

Di seguito alla seguente relazione di perizia, in **allegato "B"** si riporta il rilievo fotografico che evidenzia i segni di degrado dell'edificio.



Quesito b):

Individui le opere da compiere per rimuovere le cause dei distacchi, specificando se vi siano delle pratiche amministrative da porre in essere e redigendo un computo metrico dei lavori necessari per mettere in sicurezza il fabbricato evitando il ripetersi dei danni;

Risposta quesito b):

Le opere da realizzare per rimuovere le cause dei distacchi nelle parti del fabbricato oggetto di causa, sono: spicconatura delle parti di intonaco ammalorate, rimozione delle vecchie guaine bituminose, trattamento dei ferri emergenti mediante spazzolatura con spazzola metallica e trattamento con prodotto idoneo, messa in opera nuova guaina, ripristino di intonaco nei frontolini, cornicioni e ove necessario nelle parti della facciata e sostituzione di parti di pluviali e discendenti, il tutto come meglio specificato nel computo metrico redatto dalla sottoscritta C.T.U. in **allegato "C"** della seguente perizia e relativo al Prezzario delle Opere Edili Calabria 2022.

La quantificazione dei lavori definita dal computo metrico è di 10.812,06 € escluso di IVA, oltre ed eventuali lavorazioni che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori e non attualmente prevedibili.

Per quanto riguarda le pratiche amministrative da redigere per questo tipo di interventi, come da indagini precedentemente espletate ed allegate agli atti di causa dalla sottoscritta C.T.U. , è stato già constatato l'abuso edilizio e l'impossibilità di sanare l'immobile. Per quanto sopra detto, risulta quindi improbabile che si possano redigere delle pratiche amministrative relative ad un fabbricato privo di regolare documentazione.

Per mettere in sicurezza il fabbricato e proteggere i passanti dalla caduta di pezzi di intonaco, nell'attesa di un eventuale ripristino delle parti ammalorate, si potrebbero apporre delle reti di contenimento atte a prevenire la caduta di oggetti o di calcinacci instabili, disponibili in commercio e conformi alle normative europee. In **allegato "D"** è riportato il computo metrico relativo alla rete in fibra sintetica rinforzata, per un importo pari a 3.622,39 € escluso di IVA.



Quesito c):

Indichi infine il C.T.U. le opere necessarie per rimettere l'immobile in pristino stato, mediante la riparazione dei danni da distacco di intonaco; anche in tal caso si richiede l'elaborazione di un computo metrico.

Risposta quesito c):

Le opere necessarie per ripristinare l'immobile oggetto di causa sono state già descritte in risposta al precedente quesito (*risposta quesito b*), e quantificate, nel computo metrico redatto dalla sottoscritta C.T.U. in ***allegato "C"*** della seguente relazione di perizia, relativo al Prezzario delle Opere Edili Calabria 2022, pari ad un importo di 10.812,06 € escluso di IVA, oltre ad altre eventuali opere, qualora si presentassero, in corso di esecuzione dei lavori e non attualmente prevedibili.

CONCLUSIONI:

Con quanto sopra esposto la sottoscritta, C.TU. Arch. Annalisa Zampano incaricato dall'illustrissimo G.Es. Dott. G. Cardona, ritiene di aver evaso l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

IL C.T.U.

Arch. Annalisa ZAMPANO

