

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA**  
(Ordinanza G. D. del 24.03.2020)

Marina di Gioiosa Jonica 21/08/2020

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macri)



**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**PREMESSE**

Con relazione del 27 dicembre 2018 in risposta al quesito n. 6 abbiamo riferito in ordine ad eventuali interventi di messa in sicurezza degli immobili oggetto di pignoramento e riportati al foglio di mappa 27 particelle 1724 e 1725.

Quanto a quest'ultimo abbiamo fornito la descrizione delle porzioni di immobile non ultimate e che sono state oggetto di notevole degrado.

In particolare, all'epoca, abbiamo accertato e riferito sulla condizione statica dell'abbaino e del solaio di copertura.

Con la relazione del 13 maggio 2019 abbiamo descritto e stimato, tra l'altro, le unità immobiliari individuate in catasto al foglio 27 di Gioiosa Ionica particella 1725 riferendo sulla condizione urbanistica delle stesse.

Il fabbricato è stato distribuito in lotti così definiti e stimati:

1°	piano terra	foglio 27 part. 1725 sub 1	valore € 64.094,10
2°	piano primo	foglio 27 part. 1725 sub 2	valore € 52.624,32
3°	piano secondo	foglio 27 part. 1725 sub 3	valore € 40.506,48
4°	piano secondo-terzo	foglio 27 part. 1725 sub 4	valore € 14.999,08

Il valore del lotto individuato al 4° punto è stato depurato dei costi di demolizione della struttura abusiva e degradata stimato € 22.231,40.

Abbiamo altresì stimato in € 7.246,01 i costi per la demolizione della porzione di costruzione abusiva realizzata ad ampliamento dell'abbaino, non sanabile, e per la messa in sicurezza da imputare in ragione di 1/4 cadauno (€ 1.811,50) ai quattro lotti.

Con ordinanza del 24 marzo 2020, il Giudice dell'esecuzione, disponeva accertamenti in ordine alla natura e ai costi della messa in sicurezza dell'immobile.

**RELAZIONE**

L'incarico affidatoci consiste nel "*precisare se gli interventi di messa in sicurezza relativi all'immobile di cui al foglio 27 part. 1725 siano di natura urgente ed indifferibile*" e in caso di risposta affermativa provvedere al "*calcolo dei relativi costi*"

Preso atto del quesito, considerata l'impossibilità di accertamenti nel periodo di sospensione delle



attività disposto dal Presidente del Tribunale, in data 3 luglio 2020, unitamente al custode, avv. Agnese Pelle, abbiamo operato un sopralluogo prendendo visione delle porzioni di immobile indicate nel quesito.

Alla luce di quanto accertato sul luogo, dove sono state documentate le condizioni dell'immobile mediante fotografie, riteniamo di poter rendere le conclusioni di seguito riportate.

Dal raffronto con le immagini inserite nella relazione di stima si può trarre la conclusione che non sono subentrate modifiche sostanziali dello stato dell'immobile, stato che è documentato dalle fotografie inserite in allegato alla presente.

L'attuale condizione rileva le seguenti criticità.

**In rapporto alla pubblica incolumità** fonte del pericolo sono gli sbalzi dei balconi a servizio dei piani 1°-2°-3° e del cornicione a livello del lastrico solare e della copertura dell'abbaino, elementi questi che sporgono verso l'area sottostante utilizzata sia da pedoni che da traffico motorizzato.

Relativamente a questa condizione, si ritiene necessario e urgente perimetrare l'area sottostante questi sbalzi per una lunghezza pari allo sviluppo del prospetto e una larghezza di m. 2.

L'area che interessa ha superficie di  $(18,50 \times 2,00) = 37,00$  mq e perimetro di 22,50 m.

La perimetrazione può essere attuata utilizzando n. 20 paletti di ferro dell'altezza di m. 2 (diametro Ø 16 mm.) da infiggere con interasse di m. 1,50 per una profondità di m. 0,50, nastro segnalatore e segnaletica.

Il costo di questo intervento considerando l'intervento di un manovale per un tempo di otto ore si può quantificare in:

- materiali (paletti di ferro – nastro - segnaletica)	150,00 €
- manodopera ore 8 x 25 €/ora	<u>200,00 €</u>
Totale	<b><u>350,00 €</u></b>

Quanto sopra rappresenta un intervento provvisorio e che non si può protrarre oltre il momento di utilizzo di una qualunque delle unità immobiliari componenti il fabbricato.

A questo intervento può seguire o si può sostituire la verifica puntuale delle strutture aggettanti e la messa in opera di una rete in fibra a protezione del distacco di parte dei calcestruzzi che si possano ammalorare in divenire.

Questa tipologia di intervento importa un maggiore costo ma permette l'utilizzo delle unità inserite all'interno del fabbricato in esame e si può protrarre per un notevole periodo di tempo.

Di seguito forniamo il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire dove alle quantità si applicano i costi dei materiali e della manodopera derivati da una indagine di mercato, tenendo conto del prezziario Regionale in vigore e adeguati alla limitata consistenza dei lavori.



**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

n.	voce	descrizione	n.	Dimensioni			U.M.	quan- tità	prezzo	
				lun.	lar.	alt.			unit.	importo
1	A.1	Ponteggi a telaio in tubolari pa- rete lato corte		20,00		18,00	mq.	<u>360,00</u>	<u>11,00 €</u>	3.960,00 €
2	A.2	Verifica e spicconatura delle strutture di calcestruzzo ammolorate balconi P.1°-2°-3° - cornicione lastr. solare								
		Superficie interessata:balconi	3	14,00	1,50		mq.	63,00		
		cornicione lastrico solare		18,00	0,50		"	9,00		
		cornicione abbaino		8,50	0,50		"	<u>4,25</u>		
		sommano da verificare					mq.	<u>76,25</u>		
		Personale per verifica e demolizione cls (incidenza oraria 0,20 x mq)		76,25		0,20	h.	<u>15,25</u>	<u>30,00 €</u>	457,50 €
							-	-	-	
3	A.4	Smaltimento calcestruzzo ammalorato					-	-	-	200,00 €
3	A.3	Fornitura e posa in opera di rete in polie- tilene ad alta densità, peso 240 g/mq, re- sistente ai raggi UV, a contenimento di mento di elementi di cls posta a doppio strato a rivestimento degli sbalzi di cls								
		balcone piano primo	2	14,50	4,00		mq.	116,00		
		balcone piano secondo	2	14,50	4,00		"	116,00		
		balcone piano terzo	2	14,50	4,00		"	116,00		
		cornicione lastrico solare	2	18,00	2,50		"	90,00		
		cornicione abbaino	2	9,00	2,50		"	<u>45,00</u>		
		sommano					mq.	<u>483,00</u>	<u>3,50 €</u>	<u>1.690,50 €</u>
		Totale lavori								6.308,00 €
		I.V.A. 10%								<u>630,80 €</u>
		Totale intervento								<b>6.938,80 €</b>

**ELENCO PREZZI UNITARI**

**A.1** Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi di diametro 48 mm e spessore pari a 2,9 mm, in acciaio zincato o verniciato, compresi progetto e relazione tecnica (quando necessari), pezzi speciali, doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola



d'arte compreso i piani di lavoro. Valutati a mq di proiezione prospettica di facciata. Montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico, avvicinamento e tiro in alto dei materiali e successivo smontaggio. **11,00 €/mq.**

**A.2** Manodopera necessaria per l'individuazione delle parti di calcestruzzo ammalorato, il distacco delle stesse, l'accumulo, il carico su mezzi di trasporto per lo smaltimento. Valutata per ora di impiego. **30,00 €/ora**

**A.3** Rivestimento a doppio strato realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, sostenuta e fissata alla muratura/struttura con appositi elementi di legno lungo il perimetro, valutata a mq. di superficie coperta. **3,50 €/mq.**

**A.4** Smaltimento del calcestruzzo ammalorato presso discarica controllata compreso oneri per la discarica. A corpo **200,00 €**

In conclusione l'intervento qui esposto importa un costo comprensivo dell'Imposta sul valore aggiunto di €. 6.938,80 (Euro seimilanovecentotrentotto/80) e permette di raggiungere lo scopo di evitare un pericolo per i fruitori dell'area limitrofa al fabbricato sul lato del prospetto lato corte nelle more della vendita dell'immobile.

Questo per quanto attiene un intervento di messa in sicurezza del fabbricato (fg. 27 part.IIa 1725) ai fini dell'area circostante, rileviamo che per le condizioni dell'immobile abbiamo fornito, con la relazione del 27 dicembre 2018, una dettagliata descrizione dello stesso sotto l'aspetto della sicurezza evidenziando la non praticabilità del lastrico solare, condizione che si ribadisce con questo scritto e che si ottiene, in via provvisoria, mediante la chiusura del vano scala in corrispondenza del pianerottolo caposcala al livello del 2° piano.

In ordine ai costi per la messa in sicurezza di questa porzione di fabbricato, con la relazione del 13 maggio 2019 abbiamo così individuato i lotti ricavati:

- lotto n. 1 piano terra fg. 27 part. 1725 sub 2, prezzo € 64.094,10, indenne da opere di ristrutturazione interna per la messa in sicurezza, fatto salvo che per la parte comune;
- lotto n. 2 piano primo fg. 27 part. 1725 sub 2, prezzo € 52.624,32, indenne da opere di ristrutturazione per messa in sicurezza, fatto salvo che per la parte comune (abbaino);
- lotto n. 3 piano secondo fg. 27 part.1725 sub 3, prezzo € 40.506,48, indenne da opere di ristrutturazione per messa in sicurezza, fatto salvo che per la parte comune (abbaino);
- lotto n. 4 piano 2° e 3° fg. 27 part. 1725 sub 4, prezzo € 14.999,08, valore depurato dei costi della sicurezza esclusi quelli per l'abbaino e inclusi quelli per la demolizione delle parti abusive quantificati in € 22.231,40.

In sede di stima dei lotti abbiamo così quantificato i costi per la sicurezza:



demolizione delle strutture del lastrico solare di mq. 118,47 e della muratura perimetrale e divisoria ricadente sullo stesso:	€ 22.231,40
demolizione e ristrutturazione abbaino	<u>€ 7.246,01</u>
totale previsto	<b>€ 29.477,41</b>

#### **VERIFICA dell'INCIDENZA dei COSTI di MESSA in SICUREZZA**

Dall'immobile individuato in catasto al fg. 27 part.lla 1725 sono stati ricavati n. 4 lotti il cui valore, laddove si facciano gravare sulla procedura i costi di messa in sicurezza è così stimato:

- lotto n. 1	€ 64.094,10
- lotto n. 2 (depurato dei costi di sanatoria)	€ 43.575,76
- lotto n. 3	€ 40.506,48
- lotto n. 4	<u>€ 37.320,48</u>

Valore complessivo dell'immobile **€ 185.496,82**

Costi gravanti sulla curatela laddove si ipotizzi un intervento diretto della stessa per la messa in sicurezza:

- lavori di messa in sicurezza per l'incolumità dei fruitori	€ 6.938,80
- lavori di demolizione e messa in sicurezza interni	€ 22.231,40
- lavori di demolizione e messa in sicurezza abbaino	<u>€ 7.246,01</u>

Totale costi **€ 36.416,21**

Rileviamo che per i lavori di messa in sicurezza abbiamo previsto l'aliquota del 22% per l'Imposta sul Valore Aggiunto e notiamo che vi è la possibilità di una variazione in riduzione con l'aliquota del 10% così come è possibile che in sede di affidamento dei lavori si abbia una variazione dei prezzi unitari.

In ogni caso riteniamo che i dati forniti siano utili e sufficienti per la valutazione che intende operare il sig. Giudice.

Ci permettiamo di operare la seguente considerazione circa la distribuzione in lotti dell'immobile, potrebbe essere utile la vendita in unico lotto dell'intero fabbricato a quattro piani f.t. riportato in catasto al foglio n. 27 particella 1725 sub 1 – sub 2 – sub 3 e sub 4 per il prezzo di **€ 149.080,61**, facendo gravare sull'acquirente i costi di messa in sicurezza definitivi.

In questa ipotesi, nelle more della vendita, è necessario procedere alla messa in sicurezza per la parte aggettante del fabbricato per come in precedenza stimato e il cui costo complessivo ammonta a **€ 6.938,80**.

Di seguito alcune immagini delle condizioni attuali del fabbricato sotto osservazione.





FOTO N. 1 – condizione degli sbalzi (cornicioni) sporgenti verso la corte –



FOTO N. 2 – condizione degli sbalzi (balconi) sporgenti verso la corte –





FOTO N. 3 – condizione del solaio di copertura dell’abbaino –



FOTO N. 4 – condizione del solaio di copertura del lastrico solare –

Marina di Gioiosa Ionica 21/08/2020

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macri)

