

TRIBUNALE DI MACERATA

EI 97/2022

PURPLE SPV SRL C/

Giudice: Dott. Umberto RANA

o o o o o o o

RELAZIONE

1. QUESITO:

Relazione della geometra Paola Passeri, iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Macerata al numero 727, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il Giudice Dott. Umberto Rana, estendeva l'incarico al CTU con il seguente quesito:

"effettui un sopralluogo e riferisca sullo stato dell'immobile sulle opere di messa in sicurezza e sui relativi costi";

Il Giudice concedeva alla sottoscritta 30 gg.

2. OPERAZIONI PERITALI:

In data 17 aprile 2025 alle ore 9.00 la CTU accompagnata dal custode dell'immobile effettuava un sopralluogo e provvedeva anche ad effettuare rilievi fotografici dei luoghi.

3. RISPOSTA AL QUESITO:



L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata al quarto e ultimo piano di un edificio sito in via Fratelli Bandiera n. 167, nel comune di Civitanova Marche. Essa è censita al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, al foglio 10, particella 896, subalterno 19. L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e un terrazzo di pertinenza. Sul terrazzo è presente una struttura in legno parzialmente chiusa, realizzata in assenza di qualsiasi titolo abilitativo edilizio.

A seguito dell'intervento delle forze dell'ordine e del personale dei Vigili del Fuoco, sono state rimosse le lastre di guaina bituminosa impermeabilizzante, precedentemente distaccatesi dalla copertura. Il materiale rimosso, unitamente a un pannello sandwich, è stato temporaneamente depositato sul terrazzo pertinenziale dell'abitazione. Si precisa che il pannello sandwich era già presente sul terrazzo al momento del sopralluogo effettuato per la redazione della perizia relativa all'esecuzione immobiliare. Altri



pannelli, a causa delle avverse condizioni meteorologiche (forti raffiche di vento), sono caduti e poi accantonati nella corte comune dell'edificio.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti criticità:

- Presenza di due unità esterne dell'impianto di climatizzazione appoggiate, ma non ancorate alla copertura;
- Antenna televisiva ancora fissata, ma in evidente stato di instabilità;
- Alcune lastre della guaina impermeabilizzante risultano solo parzialmente fissate e sollevate.

Per il ripristino delle condizioni di sicurezza si rende necessario eseguire i seguenti lavori:

1. Rimozione e collocazione all'interno della abitazione delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione (per contenere i costi);
2. Rimozione e collocazione all'interno dell'antenna televisiva (per contenere i costi);



3. Rimozione, smaltimento e trasporto in discarica delle lastre di guaine bituminose depositate sul terrazzo;

4. Rimozione, smaltimento e trasporto in discarica dei pannelli sandwich, con particolare attenzione alle seguenti operazioni:

- o Taglio in sezioni più piccole del pannello presente sul terrazzo al quarto piano;
- o Accantonamento manuale dello stesso;
- o Calo in sicurezza a livello del piano terra.

Si consiglia inoltre di intervenire con opere di ripristino della guaina impermeabilizzante, al fine di prevenire possibili infiltrazioni d'acqua all'interno dell'abitazione, nella parte ammalorata in prossimità dell'ingresso sul soggiorno.

Effettuata la verifica dei costi relativi alla manodopera, al trasporto e agli oneri di smaltimento del materiale in discarica, sulla base del Prezziario della Regione Marche 2024, si stima che il costo complessivo per l'esecuzione degli



interventi in oggetto ammonti a circa € 1.400,00,
oltre IVA.

Si allega documentazione fotografica.

Confidando di avere adempiuto all'incarico
ricevuto, concludo la presente relazione di stima,
rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Macerata, li 23 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geometra Paola Passeri

