

Stefano Bausi
architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze
via De'Serragli 133 - 50122 - Firenze - tel. 3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: arch.stefanobausi@gmail.com

**Esecuzione immobiliare
nei confronti di**

Procedura esecutiva n. 482/2012

Relazione del CTU

▪ **Estremi del procedimento**
Esecuzione immobiliare a carico della
Procedimento n. 482 / 2012

▪ **Cronologia delle operazioni**
15 febbraio 2023 - Giuramento
27 marzo 2023 - sopralluogo
12 maggio 2023 - sopralluogo

Nell'udienza del 15.02.2023, il giudice ha richiesto al C.T.U. una perizia integrativa in ordine a:

“natura dei residui presenti nell’immobile;

costo della loro rimozione;

stato attuale dell’immobile, che secondo quanto rappresentato da Isveg è in parte assai deteriorato rispetto alla perizia iniziale del 2012 che è visionabile dagli interessati, con particolare riguardo alla copertura di parte della unità produttiva;

individuazione dei lavori necessari per la messa in sicurezza dell’immobile (intesa come rischio di perimento dello stesso soprattutto in relazione al profilo evidenziato nella ordinanza di demolizione adottata dal Comune di Castelfiorentino in punto di pericolo di crollo in prossimità della pubblica via)”.

Premesse ed accertamenti

Il CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad esaminare la documentazione versata nel fascicolo con particolare riferimento all’Ordinanza del Sindaco del Comune di Castelfiorentino n. 112/2022 nella quale viene rilevata la “sussistenza di pericolo per la pubblica e privata incolumità connessa al



deterioramento delle strutture di copertura di porzione di complesso edificato produttivo posto in via v. Niccoli (angolo via di sala)” e quindi disposta la “inibizione all'utilizzo per inagibilità degli stessi settori”.

Il sottoscritto C.T.U. ha poi compiuto i necessari sopralluoghi sul posto in data 27.03.2023 e 12.05.2023 (documentazione fotografica in Allegato A al presente elaborato) ed ha quindi richiesto a varie Imprese la formulazione di preventivi per le opere di cui al quesito (in Allegato C al presente elaborato).

Risposte al quesito:

Identificazione dei beni e descrizione dello stato attuale

Trattasi di due porzioni immobiliari ad uso produttivo facenti parte di un fabbricato industriale di maggiore consistenza posto nel comune di Castelfiorentino dotato di piazzali e costituito complessivamente da cinque unità immobiliari ad uso non residenziale. L'edificio è posto su di un lotto di terreno prospiciente via Vittorio Niccoli e contraddistinto dal n. civico 74-76. È inoltre confinante sul lato a sinistra con via di Sala. Il manufatto è di vecchia costruzione anteriore al 1967 e originariamente era utilizzato come oleificio, ed è formato da vari corpi di fabbrica trasformati nel tempo fino a raggiungere la conformazione attuale (si vedano le planimetrie in Allegato B).

Individuazione catastale

Il bene pignorato è attualmente individuato al N.C.E.U. di Castelfiorentino al foglio 36 part. 48 sub. 524 censita nella Cat. D/1 Rendita pari a € 29534,00, piani T-1-2, e sub 525, censito nella Cat. C/2 classe 4 cons. 222 mq. Piano T Rendita pari a € 607,66.

Confini: via Vittori Niccoli , via Del Sala ,

Quanto sopra deriva dalla variazione per divisione catastale del sub. 521 del 19709/2012 n. 32727 in atti dal 19/09/2012 n. prot.FI0205493

Le planimetrie relative alle unità 'immobiliari ora descritte sono conformi allo stato di fatto.

Descrizione dei beni

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è situato nella zona periferica industriale in località l'Apparita zona a carattere produttivo di San Donato nel comune di



Castelfiorentino ed è collocato in prossimità della strada statale che collega il centro urbanizzato con la strada di grande comunicazione Firenze, Pisa, Livorno (si veda l'immagine aerea in copertina dell'Allegato A).

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il bene immobile oggetto della procedura è un fabbricato a carattere produttivo costituito da due unità immobiliari con piazzali e zone di passaggio in comune con altre unità immobiliari. L'edificio è stato costruito in arretramento sul lotto e in parte sul confine di via di Sala (foto n. 1-4). Si accede al fabbricato e alle aree circostanti di sosta e di passaggio, dal piazzale antistante prospiciente via Vittorio Niccoli (foto n. 6, 7).

Il manufatto, di vecchia costruzione (anteriore al 1967), ha una forma poligonale irregolare e l'assetto attuale si è formato con trasformazioni che si sono succedute nel tempo.

Il fabbricato che costituisce la prima unità immobiliare (part 48 sub 524), a cui si accede dall'antistante piazzale, è così formato:

- da un corpo principale di tre piani fuori terra, nel quale sono ubicati gli uffici (10 vani al piano terra oltre corridoio e servizi igienici, 7 vani al piano primo, 1 vano ripostiglio al secondo piano), la zona espositiva e i servizi igienici;
- da un corpo secondario, costituito da vari capannoni con copertura mista, in prevalenza di un solo piano fuori terra, suddivisi internamente da pareti portanti ma tutti comunicanti fra di loro e che costituiscono la zona di deposito di prodotti vetrari (foto n. 8-37);
- da una tettoia a sbalzo, posta sempre nel piazzale d'accesso, sulla destra entrando, con struttura metallica e copertura di materiale ondulato utilizzata per parcheggio di autoveicoli.

Ai capannoni si accede sia dalla zona direzionale sia dai piazzali circostanti. La struttura portante è costituita da muratura tradizionale di mattoni pieni e in alcune parti da strutture in acciaio e c.a. Il corpo di fabbrica degli uffici ha una copertura piana formante un lastrico solare accessibile da piano secondo. Invece il corpo di fabbrica costituito dai capannoni di deposito è formato in prevalenza da coperture a falde e da parti a volta di laterizio armato e in cls. prefabbricato.



La seconda unità immobiliare oggetto di questa esecuzione immobiliare è una loggia di H interna media = ml 8,70 circa, ha una struttura metallica ed è collocata sulla sinistra entrando nel piazzale d'accesso da via Niccoli (foto n. 6, 7). È aperta su due lati e addossata al fabbricato ed ha una copertura di materiale sintetico trasparente.

Tutte le pareti della prima unità, per la maggior parte non sono intonacate sia all'interno che all'esterno, mentre il blocco per uffici, posto prospiciente il piazzale di accesso, è intonacato esternamente e presenta delle finestrate con infissi e portoni in legno.

Gli infissi dei capannoni sono in vetro e ferro verniciato. I pavimenti all'interno sempre dei capannoni sono in battuto di cemento di tipo industriale, mentre invece gli uffici e gli ambienti di servizio hanno i pavimenti in monocottura e le pareti dei servizi igienici sono rivestite con mattonelle di ceramica. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti come prescritto dalla normativa.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente pessimo con infiltrazioni di acqua piovana nelle zone coperte a volta, le pareti come è stato già rilevato, sono prive di intonaco mentre le zone destinate ad ufficio sono in condizioni scadenti in relazione alla vetustà.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e la zona uffici è dotata di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con n. 2 caldaie murali a metano e radiatori fancoil oltre all'impianto di condizionamento. Gli impianti sono conformi alle disposizioni di legge vigenti all'epoca della loro realizzazione.

§

Al momento dei sopralluoghi del 27.03.2023 e 12.05.2023 il sottoscritto C.T.U. ha constatato che lo stato di manutenzione del fabbricato è peggiorato rispetto a quanto indicato nella Perizia già depositata, risultando complessivamente pessimo.

Più in particolare e con riferimento alle fotografie in Allegato A lo scrivente C.T.U. ribadisce quanto già osservato aggiungendo quanto segue:

- sono stati osservati crolli con caduta di materiale della porzione di gronda sul fronte laterale sinistro su via di Sala (foto n. 1-3);
- la copertura in materiale sintetico trasparente posta sulla struttura metallica della tettoia all'ingresso del complesso è risultata parzialmente assente (foto n. 7);



- la struttura lignea di copertura del deposito posto sul fronte laterale sinistro su via di Sala mostra crolli (foto n. 9 e 12) e tracce di infiltrazioni di acqua piovana che hanno imbevuto le strutture lignee e le pianelle di laterizio;
- la struttura lignea di copertura (capriate) di un deposito interno presenta cedimenti e rotture degli elementi lignei e la muratura portante della stessa mostra lesioni strutturali in corrispondenza dell'appoggio delle capriate; alcune porzioni del manto di copertura in ondulina sono assenti (foto n. 28-32);
- la struttura lignea di copertura di un ulteriore deposito interno risulta crollata per 1/3 della superficie (foto n. 33-36).

Come detto lo stato di manutenzione del complesso immobiliare risulta pessimo ed in alcuni punti la copertura presenta il rischio di ulteriori crolli.

NATURA DEI RESIDUI RINVENUTI

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che all'interno dei depositi è presente un notevole quantitativo di materiali abbandonati provenienti dalla lavorazione del vetro (foto n. 8, 9, 13-17, 23-28, 31, 36, 37) in parte stoccato su pellets, in parte in scatole di cartone ed in parte disseminato a terra.

Ritiene il sottoscritto C.T.U. che il peso di tale materiale possa essere stimato in complessive 50 t. .

Quanto poi alla natura dei materiali rinvenuti e tenendo conto delle lavorazioni compiute nello stabilimento industriale (realizzazione di lampadari), è verosimile che i residui di vetro contengano piombo, la cui percentuale però non è stata accertata dallo scrivente.

È altresì stata rilevata la notevole presenza di guano di volatile all'interno degli ambienti e su detti materiali (foto n. 25, 30, 31).

INDICAZIONE DEI LAVORI NECESSARI

Al fine di porre in sicurezza il compendio immobiliare il sottoscritto C.T.U. indica di seguito il complesso delle opere necessarie ed i relativi costi, ed in particolare:

- messa in sicurezza della gronda su via di Sala:
 - approntamento del cantiere: opere accessorie indirette e di sicurezza, comprendente tutto quanto necessario anche se non specificato nel



presente elenco: predisposizione dell'area di cantiere, trasporto attrezzature, delimitazione, fornitura nolo dei cartelli stradali per indicazione di nuova viabilità e chiusura strada per tutta la durata dei lavori, transennamento protezione dell'area, creazione di passaggi pedonali e/o carrabili protetti, compresa la protezione delle pavimentazioni esistenti che non saranno interessate dalle lavorazioni ma che saranno di passaggio per le maestranze;

- richiesta pratiche inerenti occupazione suolo pubblico compresi sopralluoghi, rapporti con la Pubblica Amministrazione ed oneri;
- nolo del mezzo piattaforma autocarrata per esecuzione del lavoro in sicurezza tutto il necessario per dare il lavoro finito;
- demolizione delle parti pericolanti della gronda lato strada costituita da orditura primaria in travicelli di legno e scempiato di tegole marsigliese e laterizio di base. Smontaggio calo a terra e accantonamento nell'ambito del cantiere per tutto il perimetro ove si presenta il pericolo di caduta dei detriti e tutto i necessari per dare lavoro finito a regola d'arte (5 giorni lavorativi);

per complessivi € 10.900,00

- **messa in sicurezza della copertura del deposito sul fronte laterale sinistro:**

- approntamento del cantiere: opere accessorie indirette e di sicurezza, comprendente tutto quanto necessario anche se non specificato nel presente elenco: predisposizione dell'area di cantiere, trasporto attrezzature, delimitazione, fornitura nolo dei cartelli stradali per indicazione di nuova viabilità e chiusura strada per tutta la durata dei lavori, transennamento protezione dell'area, creazione di passaggi pedonali e/o carrabili protetti, compresa la protezione delle pavimentazioni esistenti che non saranno interessate dalle lavorazioni ma che saranno di passaggio per le maestranze;
- pulizia della zona di intervento con spostamento dei materiali di residui presenti di qualsiasi materiale (tegole, laterizio, legno, vetro) per dare spazio al montaggio dell'impalcatura. Movimentazione a mano dei materiali e accantonamento nell'ambito dei locali adiacenti per tutta la zona ove si presenta necessita di intervento,



- esecuzione di ponteggio verticale di servizio con pianale di ferro, con struttura in tubo e giunto metallica completo di ancoraggi, controventature, scale, parapetti, fermapiedi, misurato in proiezione verticale montaggio fino ad altezza di sicurezza. Compreso formazione di sottoponte per lavorazioni in quota e compreso smontaggio, oltre oneri per redazione POS e PIMUS come per Legge;
- demolizione delle parti pericolanti della copertura dall'interno del deposito costituita da orditura primaria e secondaria in travi e travicelli di legno e scempiato di tegole e coppi e laterizio di base. Smontaggio calo a terra e accantonamento nell'ambito del cantiere per tutto il perimetro ove si presenta il pericolo di caduta dei detriti e tutto i necessari per dare lavoro finito;
- fornitura e posa in opera di struttura leggera in legno e ferro compreso ancoraggio alla muratura esistente per dare appoggio alla copertura in lamiera;
- fornitura, posa in opera, utilizzo, di tettoia provvisoria eseguita a qualsiasi altezza anche per porzioni e/o per fasi anche non consecutive, copertura in lamiera metallica ondulata o grecata opportunamente fissata, ancorata alla struttura sottostante installati sul solaio del sottotetto, in grado di resistere alle sollecitazioni indotte dal vento;

per complessivi € 91.500,00.

- **messa in sicurezza della copertura del deposito interno:**

- approntamento del cantiere: opere accessorie indirette e di sicurezza, comprendente tutto quanto necessario anche se non specificato nel presente elenco: predisposizione dell'area di cantiere, trasporto attrezzature, delimitazione, fornitura nolo dei cartelli stradali per indicazione di nuova viabilità e chiusura strada per tutta la durata dei lavori, transennamento protezione dell'area, creazione di passaggi pedonali e/o carrabili protetti, compresa la protezione delle pavimentazioni esistenti che non saranno interessate dalle lavorazioni ma che saranno di passaggio per le maestranze;
- pulizia della zona di intervento con spostamento dei materiali di residui presenti di qualsiasi materiale (tegole, laterizio, legno, vetro) per dare spazio al montaggio dell'impalcatura. Movimentazione a mano dei



materiali e accantonamento nell'ambito dei locali adiacenti per tutta la zona ove si presenta necessita di intervento,

- esecuzione di ponteggio verticale di servizio con pianale di ferro, con struttura in tubo e giunto metallica completo di ancoraggi, controventature, scale, parapetti, fermapiedi, misurato in proiezione verticale montaggio fino ad altezza di sicurezza. Compreso formazione di sottoponte per lavorazioni in quota e compreso smontaggio, oltre oneri per redazione POS e PIMUS come per Legge;
- demolizione delle parti pericolanti della copertura dall'interno del deposito costituita da orditura primaria e secondaria in travi e travicelli di legno e scempiato di tegole e coppi e laterizio di base. Smontaggio calo a terra e accantonamento nell'ambito del cantiere per tutto il perimetro ove si presenta il pericolo di caduta dei detriti e tutto i necessari per dare lavoro finito;
- fornitura e posa in opera di struttura leggera in legno e ferro compreso ancoraggio alla muratura esistente per dare appoggio alla copertura in lamiera;
- fornitura, posa in opera, utilizzo, di tettoia provvisoria eseguita a qualsiasi altezza anche per porzioni e/o per fasi anche non consecutive, copertura in lamiera metallica ondulata o grecata opportunamente fissata, ancorata alla struttura sottostante installati sul solaio del sottotetto, in grado di resistere alle sollecitazioni indotte dal vento;

per complessivi € 64.500,00.

- **messa in sicurezza della tettoia in ondulato all'ingresso del complesso:**

- approntamento del cantiere: opere accessorie indirette e di sicurezza, comprendente tutto quanto necessario anche se non specificato nel presente elenco: predisposizione dell'area di cantiere, trasporto attrezzature, delimitazione, fornitura nolo dei cartelli stradali per indicazione di nuova viabilità e chiusura strada per tutta la durata dei lavori, transennamento protezione dell'area, creazione di passaggi pedonali e/o carrabili protetti, compresa la protezione delle pavimentazioni esistenti che non saranno interessate dalle lavorazioni ma che saranno di passaggio per le maestranze;



- Nolo del mezzo piattaforma autocarrata per esecuzione del lavoro in sicurezza e tutto il necessario per dare il lavoro finito;
- smontaggio delle parti pericolanti della copertura in ondulato. Smontaggio calo a terra e accantonamento nell'ambito del cantiere per tutto il perimetro ove si presenta il pericolo di caduta dei detriti e tutto i necessari per dare lavoro finito a regola d'arte.

per complessivi € 5.500,00.

• **rimozione e smaltimento dei residui di lavorazione:**

- rimozione, confezionamento, caratterizzazione rifiuti compreso relativi D.p.i., attrezzatura varia e quant' altro necessario per tutta la durata dei lavori mediante l'impiego di Manodopera specializzata (40 giorni lavorativi);
- posizionamento container, attrezzature, mezzi per il trasporto dei rifiuti;
- selezione, rimozione e stoccaggio in container o bigbags dei rifiuti presenti previa verifica presenza di vetro al piombo con analizzatore a fluorescenza di raggi x;
- trasporto dei rifiuti presso impianti autorizzati compresa relativa documentazione;
- smaltimento di rifiuti misti pericolosi e non pericolosi presenti nei locali;
- supervisione delle operazioni da parte di tecnico qualificato;

per complessivi € 112.400,00.

Precisa infine il sottoscritto C.T.U. che i prezzi indicati sono tratti da analisi di mercato (si vedano i preventivi in Allegato C) e devono intendersi al netto dell'IVA e che in aggiunta agli importi sopra indicati devono essere aggiunti i costi per oneri professionali riferiti a redazione delle pratiche edilizie e Coordinamento della Sicurezza, stimabili forfettariamente in complessivi € 5.000,00

.§

Firenze li, 10 luglio 2023

ALLEGATI:

- Immagini fotografiche; Allegato A
- Elaborati grafici; Allegato B
- Preventivi; Allegato C

In fede,
Arch. Stefano Bausi

