

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Alla cortese attenzione dell'Ill.mo G. E. Dott.^{ssa} Maria Angela CHISARI

===== Esecuzione Immobiliare n°737/2021 =====

PROMOSSA DA: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA (LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.)

CONTRO: 

INDICE

• Premessa;	pag.	01
• Svolgimento operazioni peritali;.....	pag.	01
• Risposte ai quesiti del Giudice;.....	pag.	02
• <...verificare lo stato dei luoghi e se ciò possa determinare modifiche nel prezzo del bene	pag.	02
• Documentazione fotografica.....	pag.	04
• Conclusioni.....	pag.	11

PREMESSA

Illustrissimo Sig. Giudice, con ordinanza del 15.10.2024 disponeva che la scrivente dott.ssa arch. Francesca Gambera, con studio in Scordia (CT), via Plebiscito n.21 e iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n.1823 - già CTU nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale 737/2021- effettuasse sopralluogo al fine *"di verificare lo stato dei luoghi e se ciò possa determinare modifiche nel prezzo del bene"*.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 18/10/2024 la scrivente CTU effettuava l'accesso ai luoghi alla presenza dell'avv. Corrada Giallongo, custode nominato dal G.E., dell'amministratore del condominio di via Garibaldi 9/11/13/15 in Sant'Agata Li Battiati (CT) Longo Danilo Maurizio e dell'impresa da esso nominata per le opere di riparazione e ripristino a seguito della rottura della tubazione di scarico delle acque grigie passante all'interno della muratura esterna (su cortile) degli ambienti del lotto n. 3 del compendio immobiliare precedentemente stimato dalla scrivente CTU.



RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Nel corso del sopraccitato sopralluogo la scrivente CTU aveva modo di verificare le condizioni dell'immobile a seguito della rottura della tubazione di scarico e della fuoriuscita di liquidi che determinavano l'allagamento delle superfici di calpestio e il conseguente ammaloramento degli intonaci in corrispondenza dei battiscopa e del tratto di parete interessato dal passaggio della tubazione. Inoltre nel corso delle indagini veniva individuata la fuoriuscita di acqua da un altro punto del perimetro della stanza, localizzato in prossimità degli scalini di accesso al lotto n°3: venivano eseguite delle indagini, per intercettare la perdita al fine di ripararla, effettuando dei saggi lungo il presunto percorso della tubazione di adduzione dell'acqua che risultava essere, in prima analisi di proprietà privata, afferente ad uno degli appartamenti ad uso residenziale dello stabile. Veniva presa visione dell'alloggiamento di tutti i contatori dell'acqua, per individuare la ditta proprietaria a cui ascrivere detta perdita, senza successo. L'impresa nominata dall'amministratore si limitava a riparare la colonna di scarico e a ripristinare la parete con del cartongesso, in quanto una ricerca del punto di rottura della tubazione sarebbe infruttuosa e oltremodo onerosa a causa del percorso delle tubazioni di adduzione dell'acqua che attraversano il solaio di calpestio del lotto n°3 e del lotto n° 2 ad esso adiacente, pertanto veniva valutata la proposta di intercettare a monte la tubazione interessata dalla perdita effettuando un'indagine sui contatori, alla presenza di un tecnico qualificato, da effettuare in data da concordare, stabilendo la chiusura programmata dell'adduzione dell'acqua privata dagli stessi contatori per la ricerca della ditta proprietaria della tubazione interessata dalla perdita, al fine di dismettere la tubazione esistente per la successiva installazione di una nuova tubazione (a spese della ditta proprietaria individuata).

Allo stato attuale la situazione sopra descritta ha peggiorato le condizioni degli immobili (Lotto n°2 e Lotto n°3) già interessati da umidità di risalita e, relativamente al Lotto n°3 già compromesso negli stessi punti per una perdita prolungata nel tempo della stessa colonna di scarico). Di seguito sono indicate le problematiche riscontrate (cfr. documentazione fotografica allegata alla presente relazione):

- dilavamento della parete interessata dal passaggio della colonna di scarico con conseguente formazione di muffa (si registra un peggioramento della situazione), efflorescenze e perdita degli strati superficiali dell'intonaco (Lotto n°3);
- presenza di umidità di risalita con conseguente formazione di muffa, efflorescenze e formazione di sali con conseguente perdita di materiale degli strati superficiali degli intonaci (Lotto n°3 e Lotto n°2);
- perdita di materiale dovuta ai saggi effettuati sulla muratura per la ricerca della tubazione privata di adduzione dell'acqua e distacco, in alcune porzioni, del battiscopa (sulle pareti del Lotto n°2 e nel Lotto n° 3 in corrispondenza dell'ingresso e degli scalini di raccordo con il lotto n°2);
- formazione di sali e l'ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco negli ambienti del Lotto n°2 interessati dalla perdita di acqua proveniente dalla tubazione privata..

per il ripristino delle condizioni ottimali dell'immobile sono previste le seguenti lavorazioni:

- riparazione della colonna di scarico e ripristino della parete in cartongesso (già avvenuta a carico dell'amministrazione condominiale);
- ripristino della finitura degli intonaci e della tinteggiatura nelle porzioni di parete interessate da dilavamento e muffa;



- ripristino della muratura e rifacimento di intonaci e tinteggiatura in corrispondenza delle porzioni interessate dalla perdita di materiale anche a seguito dell'effettuazione dei saggi per l'individuazione della tubazione di adduzione dell'acqua interessata dalla perdita;
- ripristino del battiscopa distaccato;

I sopracitati interventi sono quantificabili presuntivamente in un costo di euro 3.500,00 (Lotto n°3) ed euro 1.000,00 (Lotto n°2)

Tali costi, quantificati in via presuntiva, sono da detrarre al valore degli immobili come ricavato in sede di stima dalla scrivente CTU, pertanto si ha:

€ 93.000,00 (valore iniziale di stima del Lotto n°3) – 3.500,00 = **€ 89.500,00**

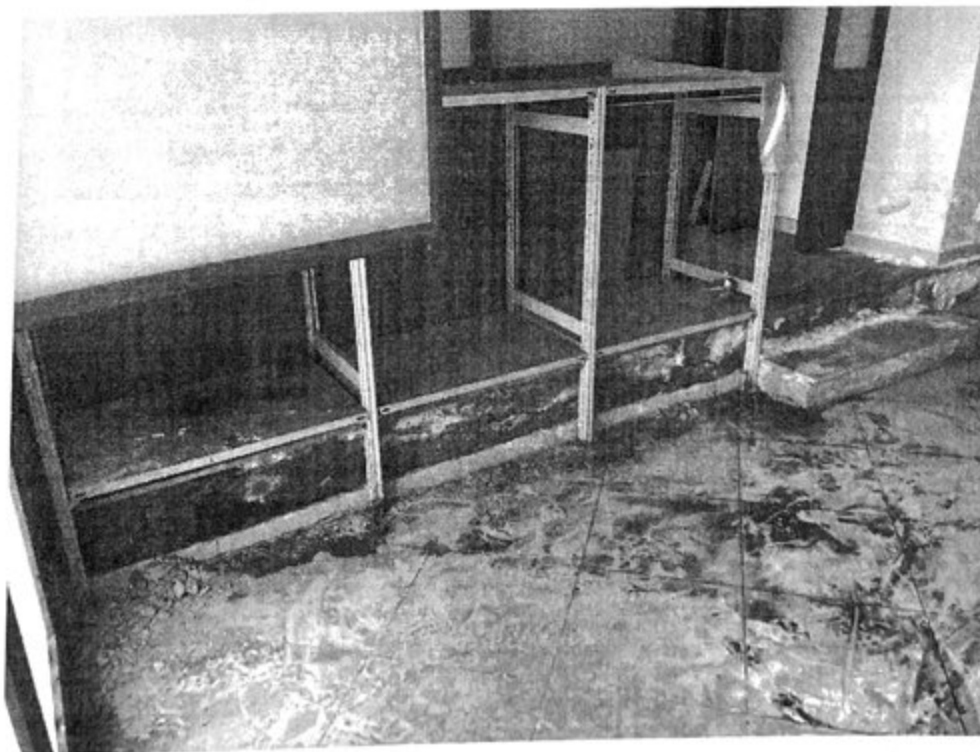
€ 55.000,00 (valore iniziale di stima del Lotto n°2) – 1.000,00 = **€ 54.000,00**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Degrado degli intonaci dovuto al dilavamento della superficie a contatto con la colonna di scarico rotta e all'umidità di risalita per la presenza di acqua stagnante sul pavimento.



Degrado degli intonaci per la presenza di umidità di risalita dovuta all'acqua stagnante



Presenza di acqua stagnante sul pavimento





Degrado dell'intonaco (muffa e compromissione dello strato di finitura) e distacco del battiscopa



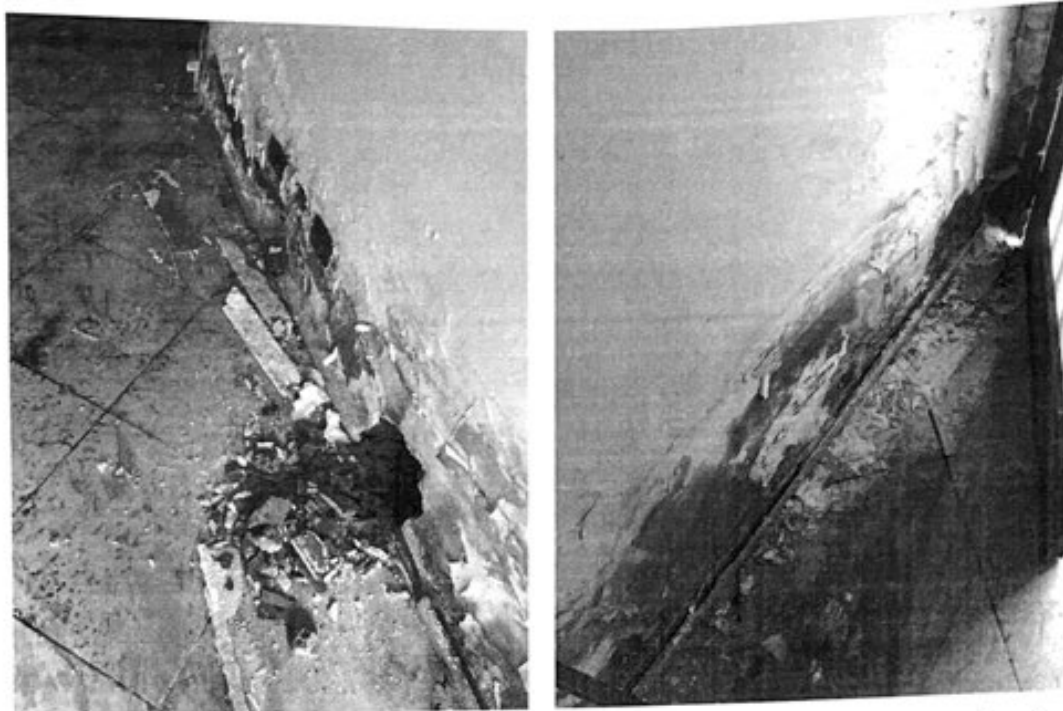


Saggi effettuati sulla muratura per l'individuazione del punto di rottura della tubazione e fuoriuscita di acqua che affiora in corrispondenza dello scalino di collegamento con il lotto adiacente

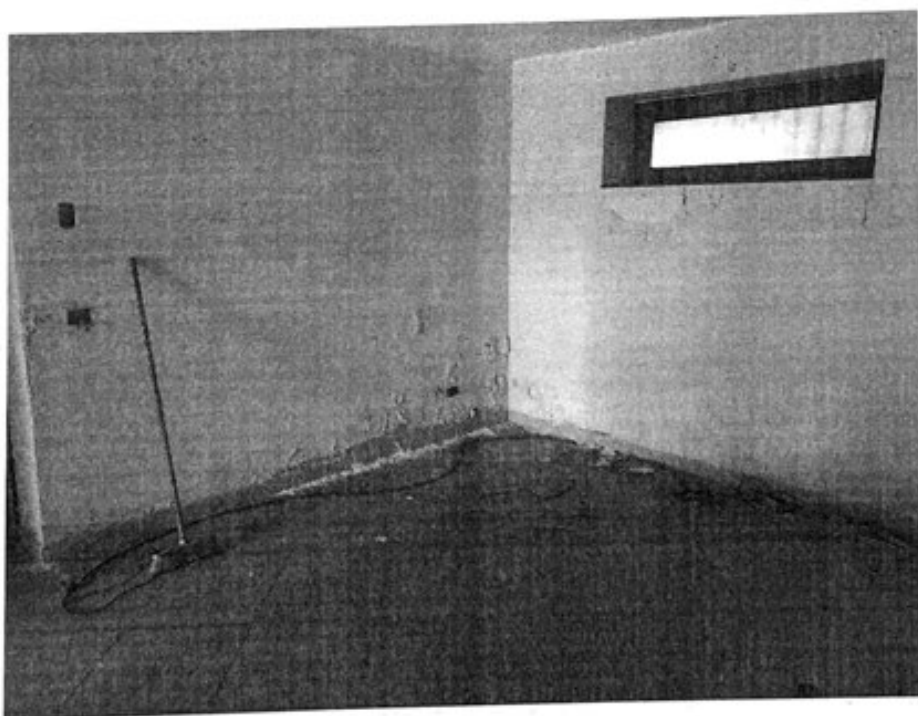


Degrado della parete in corrispondenza della colonna condominiale di scarico interessata dalla rottura



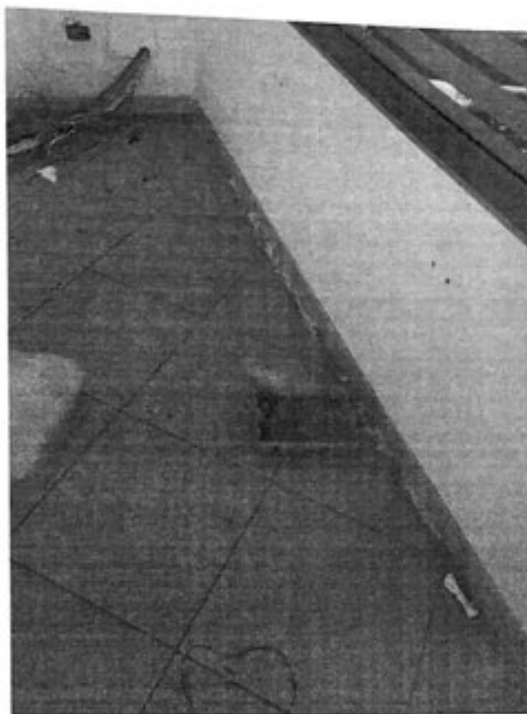


Parete interessata da degrado della finitura dell'intonaco e perdita di materiale (a seguito di saggi effettuati per la ricerca del punto di rottura della tubazione privata)

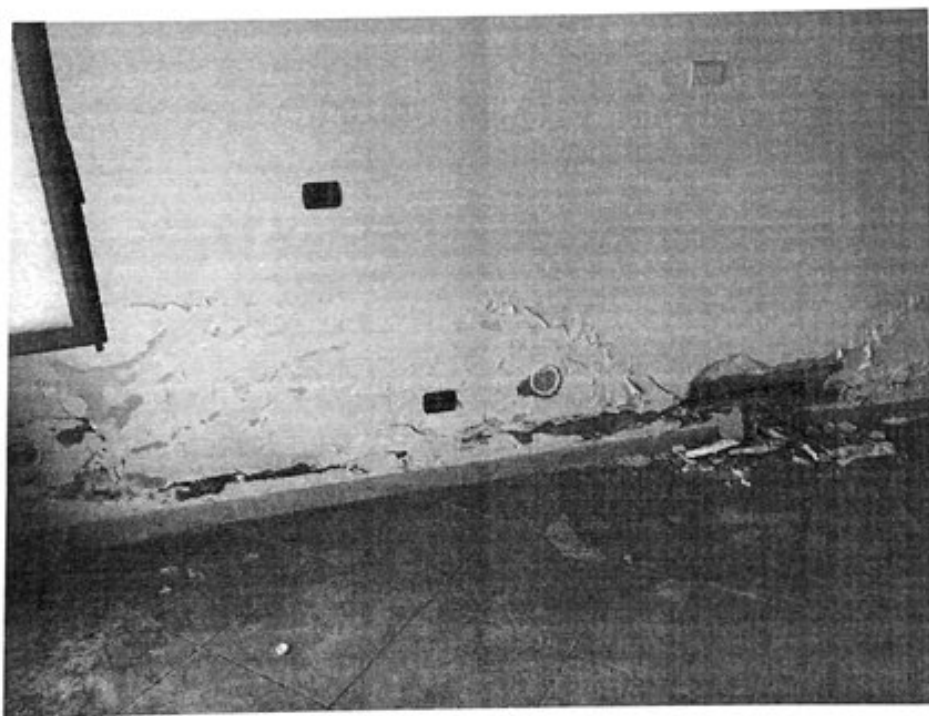


Efflorescenze negli ambienti del lotto n°2 adiacente a causa della stagnazione dell'acqua presente sul pavimento





Efflorescenze negli ambienti del lotto n°2 adiacente a causa della stagnazione dell'acqua presente sul pavimento e saggi effettuati per la ricerca del punto di rottura della tubazione privata

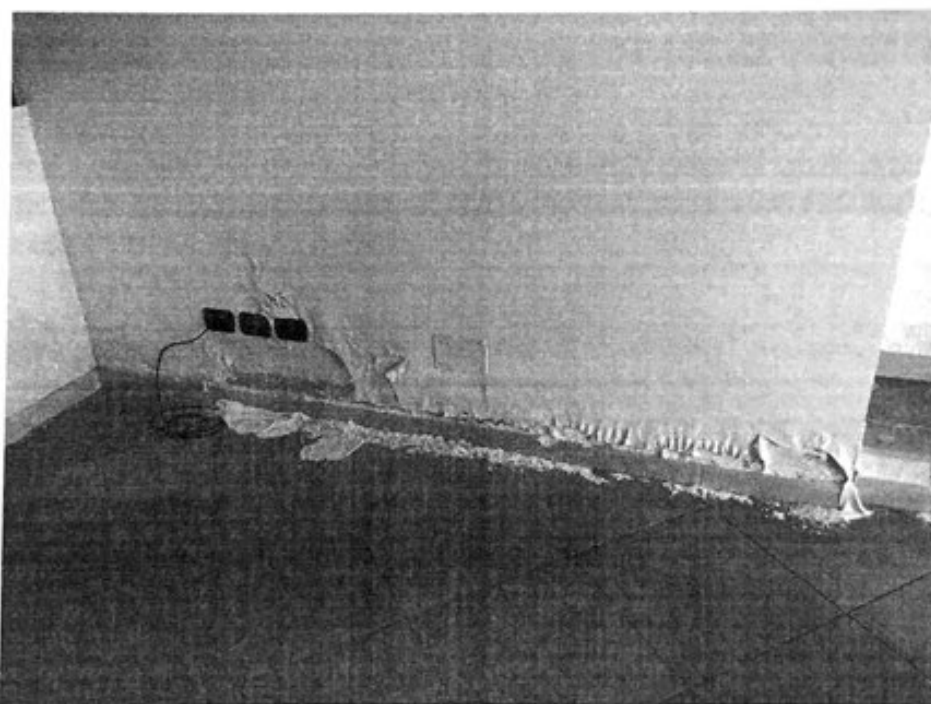


Saggi effettuati per la ricerca del punto di rottura della tubazione privata





Saggi effettuati per la ricerca del punto di rottura della tubazione privata



Efflorescenze negli ambienti del lotto n°2 adiacente a causa della stagnazione dell'acqua presente sul pavimento



CONCLUSIONI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/09/2024 si relaziona quanto segue:

- il Lotto n° 3 risulta interessato da problematiche causate dalla rottura della colonna di scarico passante attraverso la muratura esterna (su cortile) che ha determinato il ristagno d'acqua, peggiorando le condizioni degli intonaci (già compromessi per la stessa motivazione) il dilavamento dei liquidi sulla parete (presenza di muffa) e l'umidità di risalita con formazione di muffa e perdita degli strati superficiali degli intonaci; gli interventi per il ripristino delle condizioni ottimali degli ambienti ammontano a circa € 3,500,00 che detratti al valore iniziale di stima dell'immobile determinano il seguente deprezzamento:

€ 93.000,00 (valore iniziale di stima del Lotto n°3) – 3.500,00 (costo ripristino) = € 89.500,00

- Il Lotto n° 2 risulta interessato dalla perdita di una tubazione di adduzione dell'acqua privata che ha determinato le problematiche relative al ristagno d'acqua (umidità di risalita, formazione di sali ed efflorescenze) e l'effettuazione di saggi per la ricerca del punto di rottura della tubazione privata (perdita di materiale); gli interventi per il ripristino delle condizioni ottimali degli ambienti ammontano a circa € 1,000,00 che detratti al valore iniziale di stima dell'immobile determinano il seguente deprezzamento:

€ 55.000,00 (valore iniziale di stima del Lotto n°2) – 1.000,00 (costo ripristino) = € 54.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 29/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Gambera Francesca

