

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ancora Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2014 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## INCARICO

Con udienza del 20/05/2015, il sottoscritto Arch. Ancora Paolo, con studio in Via Macerata, 17 - 60128 - Ancona (AN), email paolo.ancora@studioancora.com, PEC paolo.ancora@archiworldpec.it, Fax 071 82 732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ercolini Francesca presso il Tribunale di Ancona.

Il perito depositava la Perizia in data 24/02/2016.

Con udienza del 30/11/2022 il GE, Maria Letizia Mantovani, invitava il CTU ad "effettuare un sopralluogo all'interno del cespite al fine di verificare la necessità di opere indifferibili e urgenti, si opus anche indicando i relativi costi".

## SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il Tecnico prendeva contatto con il Custode, Avvocato Roberto Mascio, per concordare tempi e modalità di svolgimento del sopralluogo .

Inoltre chiedeva al Custode , col quale è stato costantemente in contatto, se tali le fattispecie lamentate fossero state precedentemente segnalate dalla Società occupante, ricevendo risposta negativa, ovvero il Custode ha dichiarato di non aver mai ricevuto in precedenza dalla Società occupante segnalazioni su simili od altri inconvenienti

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 18.01.2023.

Il bene per il quale è stato richiesto il sopralluogo è , in riferimento alla Perizia del CTU del 2016, il

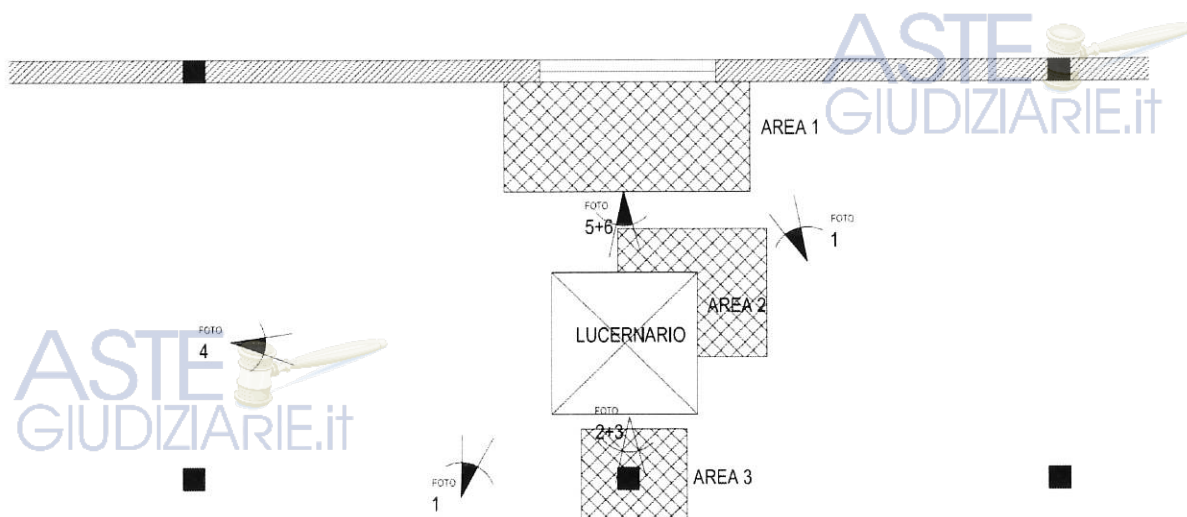
**Bene N° 3** - Laboratorio Artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30 - Piano Primo .  
Identificato Catastalmente al FG 97, Part 241, Sub.19.

Durante il sopralluogo, lo scrivente Tecnico ha preso visione dei vizi lamentati .  
Inoltre ha chiesto al personale presente se ci fossero stati episodi di gocciolamento dal soffitto in concomitanza delle recenti abbondanti piogge, ricevendo risposta negativa.

Si allega Verbale di Sopralluogo.

### VIZI RICONTRATI.

Si tratta di infiltrazioni di acque localizzabili in una delle pareti perimetrali del locale principale in cui ha sede la attività manifatturiera e in una area del soffitto. Tali infiltrazioni sono in corrispondenza di un terrazzo posto al livello superiore , e sono indicati nella planimetria che segue .



Possiamo individuare tre principali punti di infiltrazione che abbiamo denominato nella precedente immagine come Area 1 (area a parete e a soffitto su parete perimetrale) ; Area 2 (area a soffitto in corrispondenza del lucernario); Area 3 (area a soffitto in corrispondenza del pilastro) .



FOTO 1 - AREA 1



FOTO 2 E 3 - AREA 3 - sul pavimento distacchi di intonaco dal solaio e dalla sommità del pilastro.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



FOTO 4 - AREE 2 (lucernario) e 3 (pilastro)



FOTO 5 - AREA 2 (lucernario)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 6 - AREA 2 (lucernario)

Il Perito ha preso visione del terrazzo soprastante ed ha potuto constatare il pessimo stato di conservazione complessiva dello stesso .



La causa di tale stato è evidentemente legata, alla mancanza di interventi di manutenzione sulla pavimentazione ed il sistema di convogliamento delle acque meteoriche. Oltre al distacco della pavimentazione, è evidente la presenza di vegetazione infestante che è stata lasciata prosperare generando ulteriore sollevamento della pavimentazione e il deterioramento della guaina impermeabilizzante .

Le infiltrazioni di Area 1 e Area 2 sono riconducibili a tale situazione di incuria.

Per l'infiltrazione di Area 3 va fatta anche un'altra considerazione.

Il pilastro, al di sopra del quale avviene l'infiltrazione, corrisponde alla facciata del piano superiore che delimita il terrazzo dall'ambiente interno. In corrispondenza del pilastro, sul lato esterno c'è un rubinetto di acqua di servizio al terrazzo (apparentemente in buone condizioni), sul lato interno, c'è il collettore dell'impianto termico che, per condizioni di mancanza di manutenzione e di usura, potrebbe avere perso acqua nel corso del tempo. Dunque potrebbe essere una concausa, dell'infiltrazione in Area 3, (ovvero in corrispondenza della parte superiore del pilastro). Vedi foto successive.



FOTO 11 - Corrispondenza delle infiltrazioni in Area 3 con il prospetto soprastante .

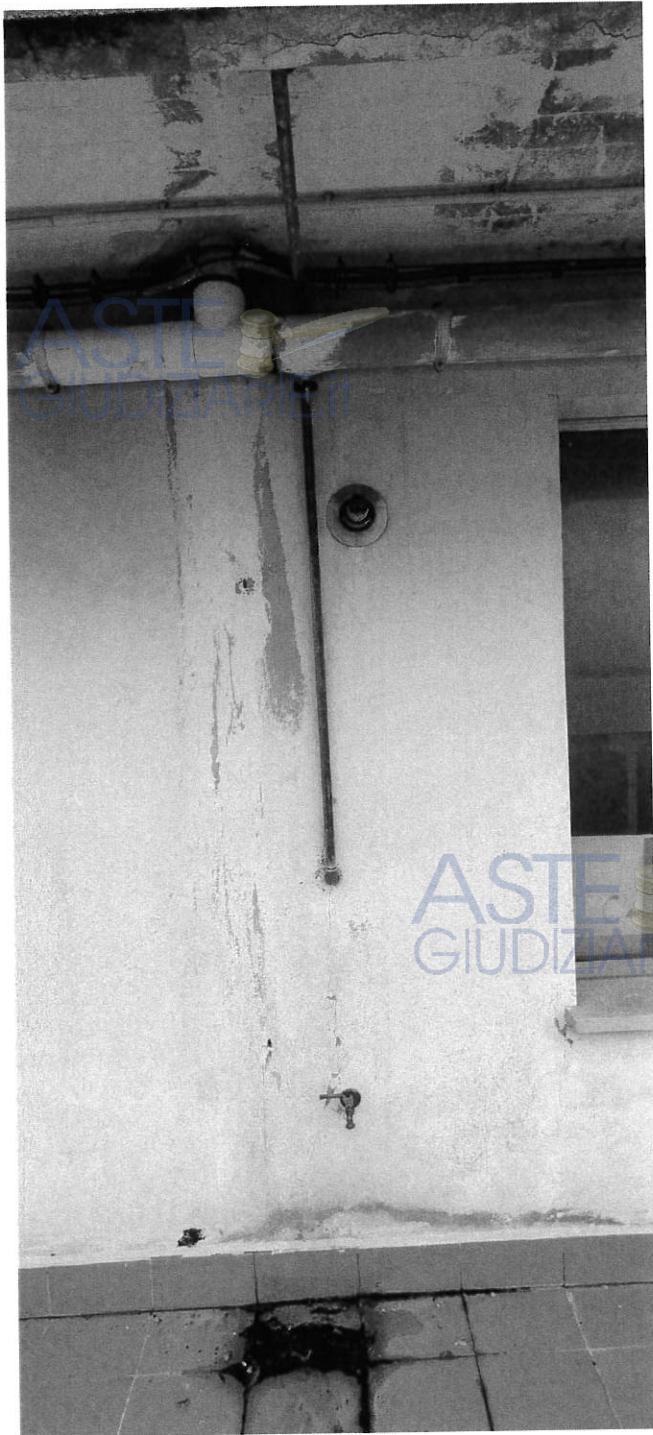


FOTO 11 – Il prospetto corrispondente alla sottostante area di infiltrazione AREA 3. Si osservi la presenza del pluviale e relativo tubo di allontanamento delle acque di gronda del tetto soprastante, di un rubinetto e della sottostante incrostazione di alghe che segnalano la presenza costante di acqua da gocciolamento .





FOTO 12 e 13 – Parete corrispondente alle sottostanti infiltrazioni di Area 3.

#### INTERVENTI SUGGERITI.

Si rende necessaria la eliminazione della vegetazione infestante , almeno nei punti critici segnalati . Il controllo della guaina per verificare che le radici non la abbiano intaccata ed il suo eventuale ripristino . Si suggerisce di ripulire il terrazzo dei materiali incoerenti presenti e di proteggere la guaina esposta con idonei materiali (guaine liquide, vernici protettive a base di polveri di Alluminio, ecc.) a seconda delle situazioni che si evidenzieranno a seguito delle rimozioni di materiale incoerente o distaccato . Inoltre si suggerisce di fare ispezionare l'impianto di riscaldamento e idrico del Piano Superiore e di farne verificare la tenuta, e intanto precauzionalmente di non utilizzarlo fino all'accertamento di assenza di punti di perdita . Infine andrebbe controllata la sigillatura del tubo di gronda e la funzionalità del rubinetto di cui

alla FOTO 11.

#### NECESSITA' DELLE OPERE

In riferimento al quesito posto dal Giudice, le opere in questione come sopra descritte, NON sono indifferibili e urgenti in quanto le infiltrazioni lamentate sono intermittenti, legate a particolari condizioni meteorologiche e probabilmente all'uso di un impianto, quello al piano superiore, che non viene al momento utilizzato. Infatti i locali al piano superiore, per quanto è stato constatato nel corso del sopralluogo, non ospitano attività con presenza continuativa di personale.

Inoltre il tipo di intervento da effettuare sul terrazzo richiede condizioni di clima asciutto e temperature miti, dunque la stagione invernale non è quella migliore, anzi sarebbe da sconsigliare un intervento nelle attuali condizioni meteoriche soggette a piovosità e gelività.

Tuttavia i lavori sono da eseguire a breve in quanto alla lunga potrebbero verificarsi danni strutturali, quali lo sfondellamento del solaio interessato da infiltrazione, la carbonatazione del calcestruzzo copriferro, la ossidazione dei ferri di armatura del solaio.

Questi ultimi due fenomeni sono già evidenti nella sommità del pilastro interessato da infiltrazione per il quale vanno effettuati al più presto interventi di ripristino mediante passivazione dei ferri di armatura e ripristino del copriferro con malta strutturale.

Si allega un sommario computo metrico delle lavorazioni da effettuare localizzate nelle Aree sopra elencate. Nel computo metrico si ipotizza l'intervento di manutenzione straordinaria sulla parte del terrazzo interessata dalla infiltrazione, per una fascia di 5x4 ml comprendente il lucernario. L'intervento consiste nella rimozione delle piastrelle e del massetto distaccato e ove necessario della guaina sottostante ed il loro ripristino. Andrebbe inoltre ricontrollata la parte idraulica (rubinetto, collettore riscaldamento) per valutare le possibili perdite sopra menzionate.

Ancona, lì 10/02/2023

IL PERITO

Arch. Ancora Paolo