

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 356/2018

RELAZIONE DI SOPRALLUOGO DEL 23/03/2023

Il giorno 23/03/2023 il sottoscritto Ing. Giulio Nardini alle ore 9:30 accompagnato dall'Avv.ssa Evangelista Melissa (in sostituzione del custode nominato si è recato presso l'immobile oggetto sito nel comune di Rocca di Papa (RM), Via Albalonga n° 40, piano 2, prendendo visione dello stabile al fine di dare risposta al quesito posto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Anna Luisa Di serafino .

Stralcio quesito G.E:

“.... affinché previa disamina della documentazione in atti e accesso presso l'immobile pignorato, voglia individuare le lavorazioni strettamente necessarie al mantenimento in esistenza- fisica e giuridica – dell'immobile indicando al riguardo il possibile ammontare delle spese”

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto relaziona quanto segue:

L'appartamento in esame risulta porzione di un fabbricato condominiale articolato su 3 piani (terra, primo e secondo), l'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano secondo.

Come già riportato in perizia di stima depositata in atti l'immobile pignorato in tutte le sue componenti risulta in pessimo stato d'uso e manutenzione.

Anche le porzioni condominiali del fabbricato di cui è porzione il cespite pignorato versano il pessimo stato di uso e manutenzione; in particolar modo è da porre attenzione sul solaio di copertura soprastante l'appartamento pignorato, in quanto si presenta in un gravissimo stato di manutenzione e necessita di interventi immediati soprattutto per evitare i continui fenomeni già presenti di infiltrazioni di acque meteoriche.

Lo scrivente fa presente che la superficie del solaio di copertura di circa 90 mq è stata coperta interamente in lamiera zincata ancorata a travetti di legno e acciaio allo stato attuale in pessimo stato di conservazione e oggetto di dissesto statico sia per la vetustà delle opere che per gravi eventi atmosferici che hanno aggravato lo stato della copertura oggi in precario stato di stabilità, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

E' da specificare inoltre che tale copertura copre parzialmente l'intero fabbricato che si sviluppa da cielo a terra e quindi va considerata condominiale e relative spese per il ripristino vanno ripartite tra i condomini in base alla ripartizione millesimale dell'immobile.

A parere delle scrivente gli interventi e le lavorazioni strettamente necessarie al mantenimento dello stabile sono le seguenti:

- Rimozione e trasporto in discarica di materiale sovrastante il solaio di copertura (lamiera zincata, legno , alluminio ecc) per circa 90 mq di copertura si prevede un prezzo a corpo di € 8.000.00

- Consolidamento statico solaio copertura €/mq 180,00
- Rifacimento impermeabilizzazione €/mq 110,00

Tenendo presente che il solaio di copertura compreso le gronde presenta una superficie di 90,00 mq circa si avranno:

Sup. mq. 90,00 x 180 €/mq = € 16.200,00 per consolidamento statico

Sup. mq. 90,00 x 110€/mq = € 9.900,00 rifacimento impermeabilizzazione

Il tutto per un totale di € 26.100,00

a cui vanno aggiunto € 8.000,00 per rimozione e trasporto dei

materiali in discarica si avrà un **totale di € 34.100,00**

CONCLUSIONI

In base a quanto esaminato ed innanzi esposto, lo scrivente riferisce che le lavorazioni strettamente necessarie, ed urgenti per mantenere l'esistenza-fisica e giuridica dell'appartamento pignorato al momento sono quelle come meglio descritte nel contesto della relazione – ossia, rimozione, consolidamento statico ed impermeabilizzazione del solaio di copertura che comportano una spesa minima di € 34.100,00 da ripartirsi fra tutti i condomini in Base alle Tabelle Millesimali.

Si allegano

Verbale di sopralluogo del 23/03/2023

Documentazione fotografica del 23/03/2023

Velletri li 30/03/2023

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Giulio Nardini

ASTE
GIUDIZIARIE.it



