

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.E. DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

**Supplemento alla Relazione dell'Esperto ordinato il
21.06.2019**

Proc. n° 77/2015 R.G. Es.

PROMOSSO DA
Class Financial Service

CONTRO

Caltanissetta, **25 luglio 2019**

L'Esperto del Giudice
Dott. Arch. Andrea C. Milazzo
viale della Regione, 6
Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento della S.V. del 09.03.2016 io sottoscritto Dott. Arch. Andrea C. Milazzo venivo nominato E.d.G. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 77/2015 R.G. Es., promossa da Class Financial Service nei confronti di _____, per la quale, in data 24.05.2016 provvedevo a depositare la Relazione.

Con successivo provvedimento del 21.06.2019, notificatomi il 22.06.2019, la V.S. mi richiamava per rispondere ai sotto riportati quesiti:

Rilevato che nel verbale di sopralluogo dell'1/4/2019 il custode e delegato Avv.ssa Claudia Alletto segnala la caduta di una porzione di tetto dell'edificio in cui è allocato l'immobile;

DISPONE

Il richiamo del CTU nominato al fine di chiarire:

- 1) se si tratta di tetto comune anche all'unità immobiliare staggita;*
- 2) i costi necessari alla riparazione del tetto;*
- 3) la porzione di spesa ricadente sull'immobile staggito.*

In data 17.07.2019 effettuavo sopralluogo presso l'immobile, accompagnato da ausiliario tecnico operatore per riprese con drone, al fine di monitorare le condizioni della copertura eseguendo rilievo fotografico (**Allegato 1**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INGEGNERIA
Associati
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel/ 0934552113
andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

Detti rilievi venivano effettuati, in urgenza, dall'esterno per irreperibilità del debitore, in quanto il Professionista delegato ha riferito di non essere in possesso delle chiavi.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati ho redatto il presente supplemento di Relazione di C.T.U..

-Descrizione delle attuali condizioni della copertura.

In ragione del rilievo effettuato con drone sulle singole porzioni del tetto, si è accertato segue (Allegato 1). Dal confronto tra la documentazione fotografica allegata alla Relazione già depositata e quella effettuata per l'odierno richiamo, si è evidenzia il crollo di un lungo tratto di mantovana lato strada a valle (Foto 1, 6, 8 e 9 Allegato 1).

Nelle viste di dettaglio del volume del secondo piano si evidenzia la sconnessione di diversi elementi in laterizio (Foto 2 Allegato 1) ed il crollo della mantovana lato monte (Foto 3 e 4 Allegato 1). Il materiale di coperto del torrino della scala di collegamento tra l'alloggio al piano primo ed il piano secondo di altra proprietà (Foto 5 Allegato 1) presenta diverse disconnessioni del materiale di coperto. Nella positiva fotografica si apprezzano, in alto a destra, gli esiti di ulteriori crolli della mantovana al piano primo, in corrispondenza del piano di spiccato del volume del piano secondo, ed in basso a destra dei vistosi avvallamenti riconducibili ad una deformazione per vetustà dell'orditura secondaria, ancor più evidenti nella Foto 6 (Allegato 1). Nella predetta positiva fotografica sono altresì visibili sconnessioni del manto di copertura nel cantonale a valle sulla corte, meglio apprezzabili nella foto 10 (Allegato 1), ove si apprezza altresì la modifica

2



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

dello stato di equilibrio della mantovana con spostamento del materiale di coperto.

Nelle foto di dettaglio 7, 8 e 9 (Allegato 1), si apprezzano soluzioni di continuità nel manto di copertura, apprezzabili deformazioni nella mantovana e del manto di copertura, ascrivibili a cedimenti dell'orditura secondaria. Si evidenzia altresì la porzione di mantovana crollata e lo squilibrio del materiale di copertura immediatamente contiguo.

Nelle positive fotografiche 12, 13, 14 e 15 (Allegato 1) si apprezzano le infra repertate deformazioni del manto di copertura, ascrivibili a deformazioni dell'orditura secondaria, dovute a rilassamento del materiale per vetustà, ed il parziale crollo della mantovana in adiacenza allo spiccato del corpo del secondo piano. La copertura a padiglione del volume del secondo piano (foto 16, 17, 18, 19 e 20) è interessata da diversi dissesti del materiale di coperto e crollo parziale della mantovana.

Le foto 21, 22 e 23 rappresentano il fabbricato nella sua interezza per ulteriori raffronti che potranno effettuarsi.

Nel contesto del sopralluogo, visibile nelle foto 11 e 21 (Allegato 1), si è accertato il crollo di una parte del ballatoio dell'appartamento oggetto di stima (p.lla 18 sub 3) del quale verrà indicato un intervento di messa in sicurezza.

Le condizioni infra riportate indicano un intervento di manutenzione straordinaria sulla copertura, del quale invero, nella Relazione che precede, si era già dato suggerimento di programmazione.

Si rappresenta, nel contesto, che le condizioni della predetta copertura, il cui quadro evolutivo del degrado è in veloce progressione, non depongono a

3



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

favore di interventi puntuali di messa in sicurezza, che riguarderebbero esclusivamente la rimozione ed il fissaggio provvisorio di elementi pericolanti, senza risolvere la causa principale del dissesto, in quanto sistemico e causalmente riconducibile alla deformabilità indotta dal degrado del materiale dell'orditura secondaria, affrontabili e risolvibili esclusivamente con un intervento radicale. I predetti interventi puntuali, seppur programmabili nell'ottica di un'immediata riduzione del rischio di rovina di ulteriori porzioni di copertura, avrebbero un costo non precisamente individuabile, in quanto influenzate, nel tempo di esecuzione, dalle condizioni realmente tangibili in copertura, e non apprezzabili nell'ambito di un seppur puntuale rilievo fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Se si tratta di tetto comune anche all'unità immobiliare staggita.

Per le caratteristiche morfo dimensionali e per l'assenza di apparenti condizioni di godimento esclusivo, il tetto innanzi descritto costituisce copertura per tutte le unità immobiliari del fabbricato, e come tale va assoggettato come parte comune alle statuizioni di cui all'art. 1117 c.c..

Delle predette unità immobiliari, le particella 18 sub 2 al piano seminterrato e 18 sub 3 al piano terra sono gli immobili della proprietà oggetto di procedimento. Appartengono ad altra proprietà le particelle 18 sub 1 al piano seminterrato e 18 sub 4 al piano primo e secondo.



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
 Tribunale di Caltanissetta

2) I costi necessari alla riparazione del tetto.

Al fine della determinazione dei costi della riparazione, si è effettuato un computo metrico estimativo sulla scorta del Prezzario Regionale delle OO.PP. in Sicilia.

L'intervento, di natura conservativa, prevede la revisione del manto di tegole con un riutilizzo integrale delle medesime e trascurabili integrazioni, e del tavolato di orditura secondaria del tetto, ipotizzandone un recupero del 50%. Il tutto assistito dal ponteggio di sicurezza per l'accesso alle aree di lavorazione. Si è altresì individuato un intervento di messa in sicurezza del ballatoio della particella 18 sub 3 con la demolizione del medesimo e l'apposizione di un parapetto nell'unico vano dal quale si accede al predetto ballatoio. Detto ballatoio è oggi parzialmente crollato, e per la porzione superstite non fruibile in sicurezza. I predetti interventi sono puntualmente indicati nel computo metrico estimativo allegato (Allegato 2), del quale si riportano gli importi complessivi.

I costi per la manutenzione straordinaria del tetto, comprensivi di I.V.A. e competenze tecniche per progetto, direzione lavori ed autorizzazioni, ammontano ad **€ 26.917,78**.

I costi per la messa in sicurezza del balcone pericolante, comprensivi di I.V.A., ammontano ad **€ 880,00**.

3) La porzione di spesa ricadente sull'immobile staggito.

In ragione dell'art. 1123 del codice civile che statuisce il principio di proporzionalità alla concorrenza delle spese, salvo diversa convenzione, stante che il valore delle unità immobiliari può considerarsi simile, e non

5

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

essendovi rilevata nei titoli alcuna convenzione, si è ripartita la spesa in proporzione alla consistenza volumetrica delle unità immobiliari, effettuata nell'Allegato 2, della quale si riportano le conclusioni.

Consistenza totale	= mc 1.937,55 (100,00 %)
Consistenza proprietà oggetto di esecuzione	= mc 921,51 (47,60 %)
Consistenza altre proprietà	= mc 1.016,04 (52,40 %)

Ripartizione spese copertura.

Spese imputabili a immobili oggetto di esecuzione (p.lle 18 sub 2 e sub 3)

€ 26.917,78 x 47,60% = € **12.812,86**

Spese imputabili ad immobili di altra proprietà (p.lle 18 sub 1 e sub 4)

€ 26.917,78 x 52,40% = € **14.104,92**

Allegati.

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Computo metrico estimativo con ripartizione costi intervento.

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, il 25.07.2019

L'E.d.G.

Dott. Arch. Andrea C. Milazzo






Firmato Da: MILAZZO ANDREA CRISTIANO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 615a011c5f63f09871576e52667cdf63



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

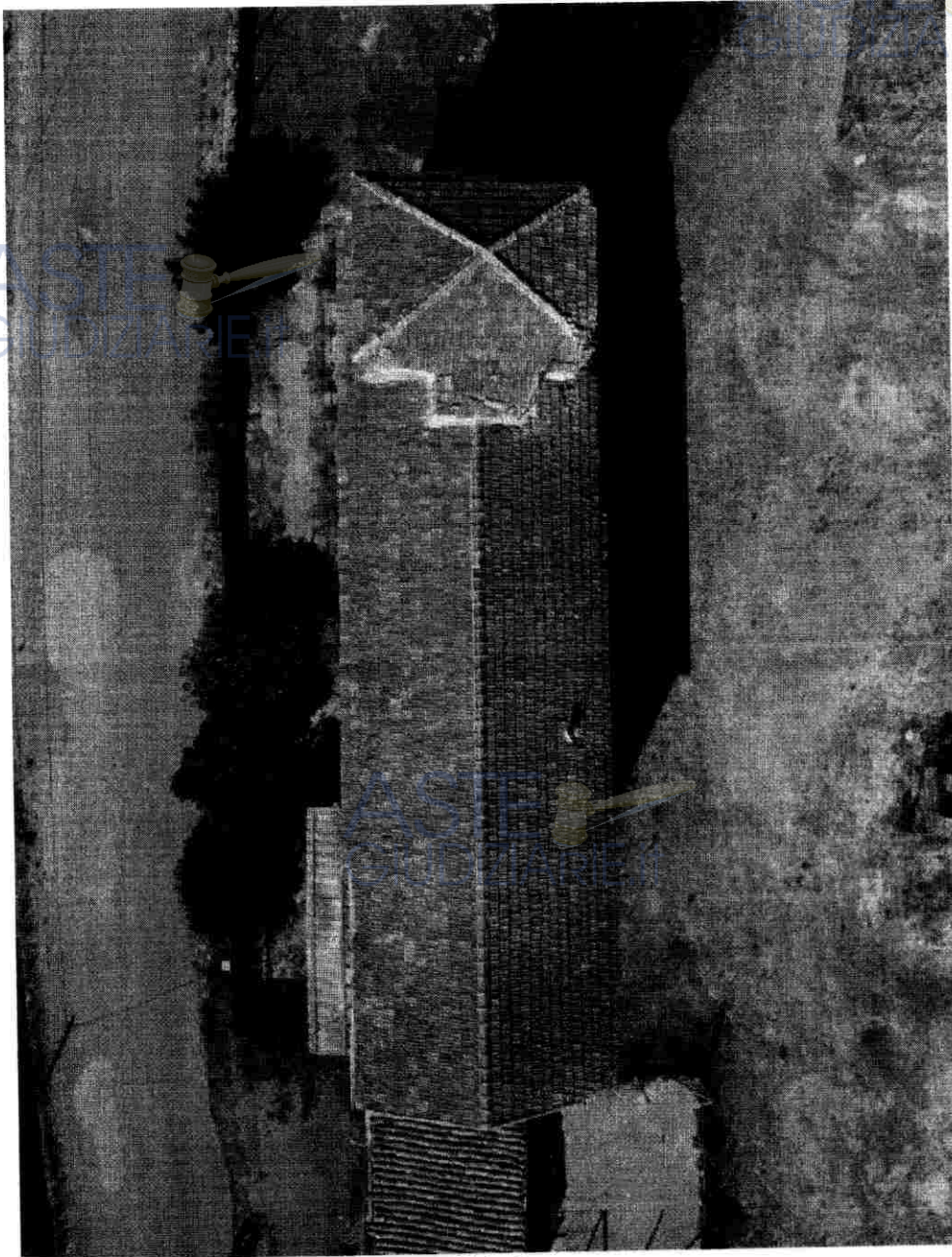


Foto 1



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

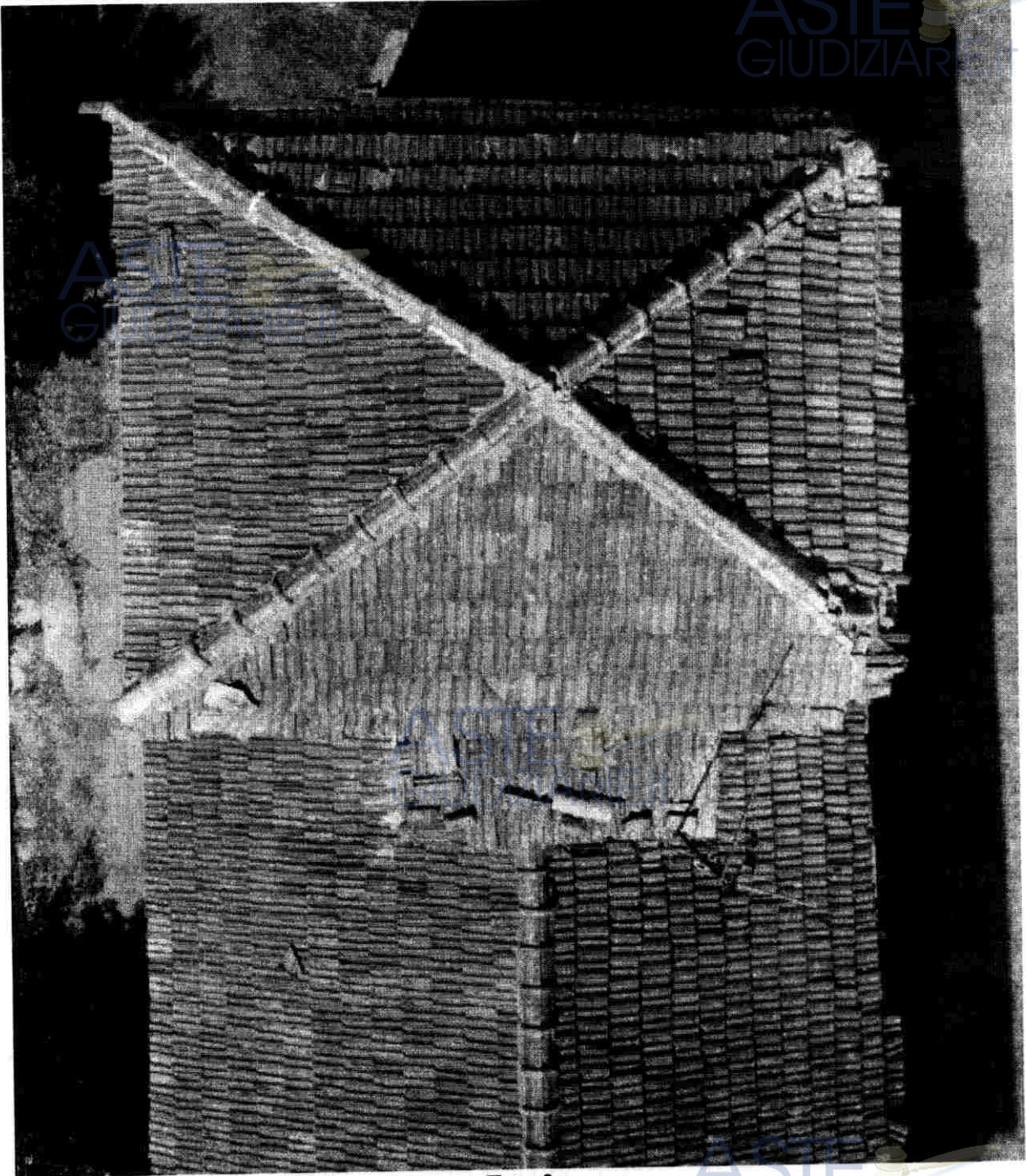


Foto 2



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

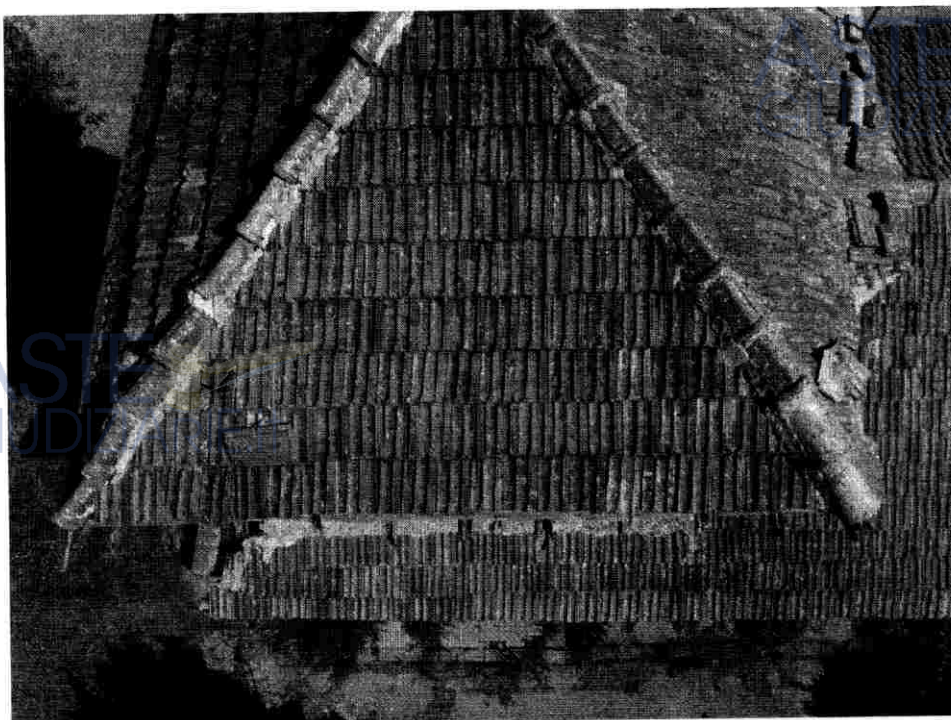


Foto 3

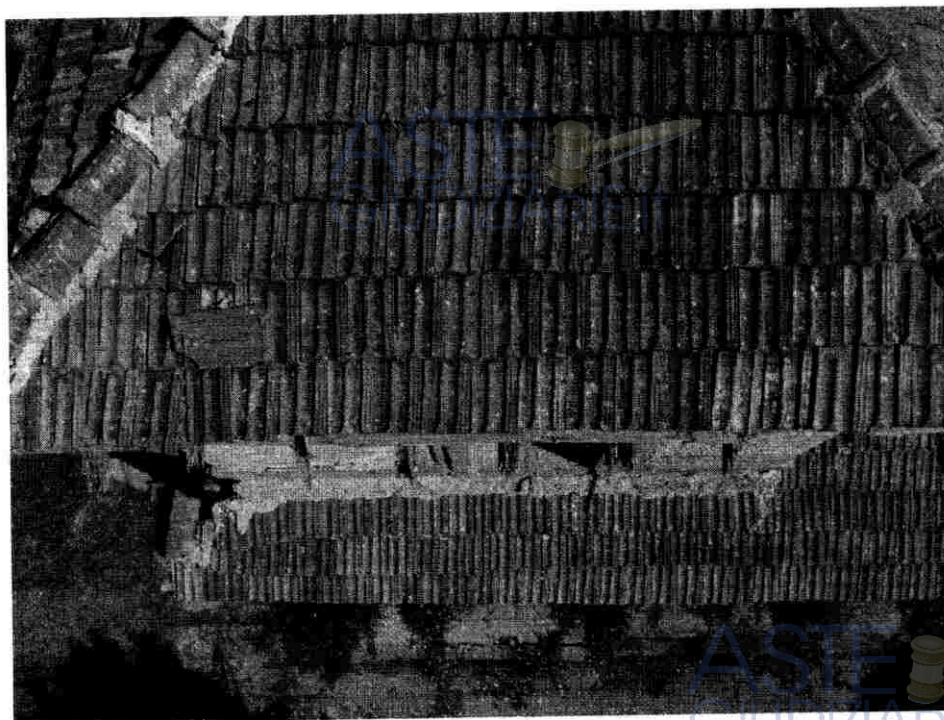


Foto 4



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

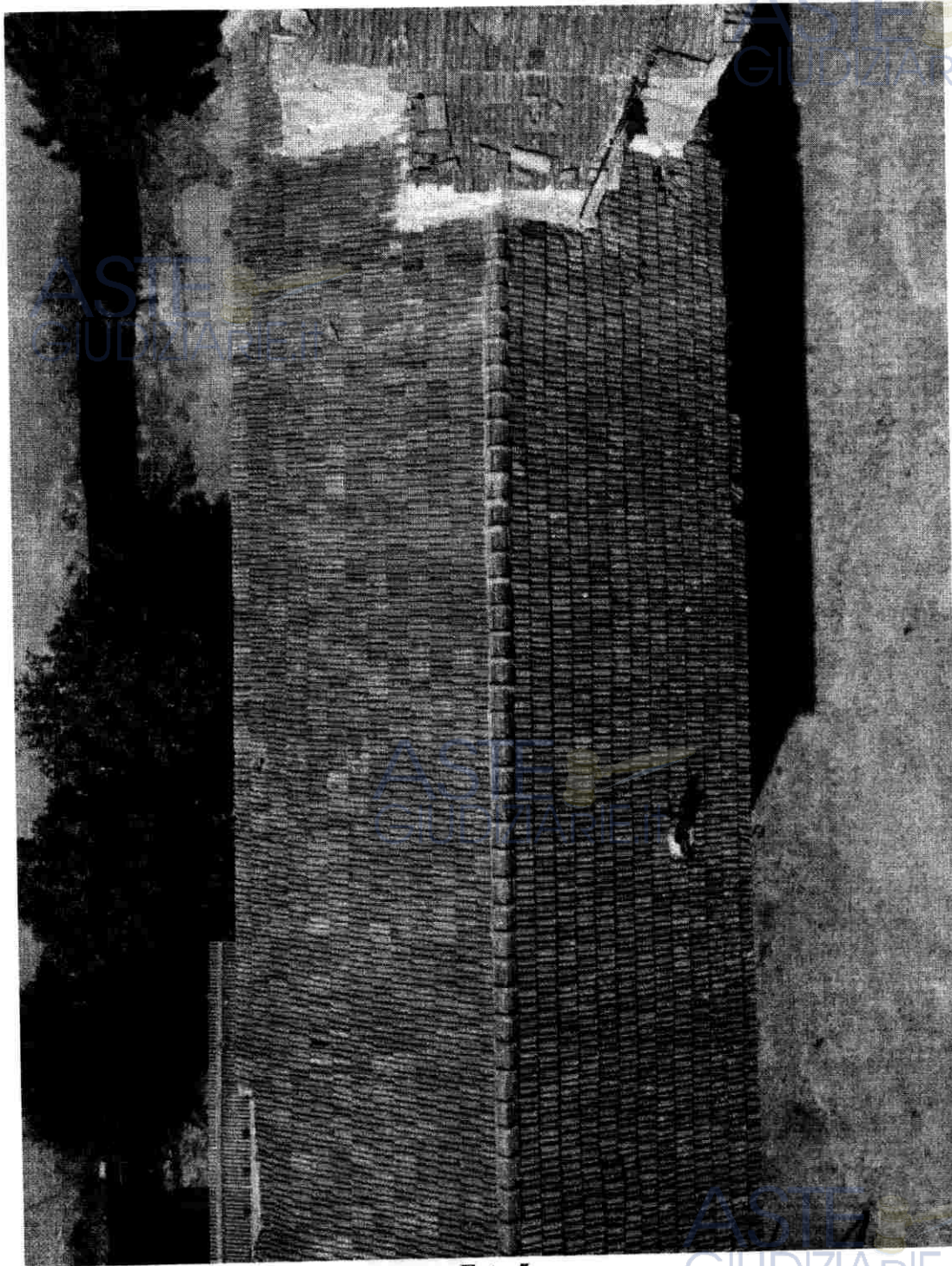


Foto 5



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 6



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

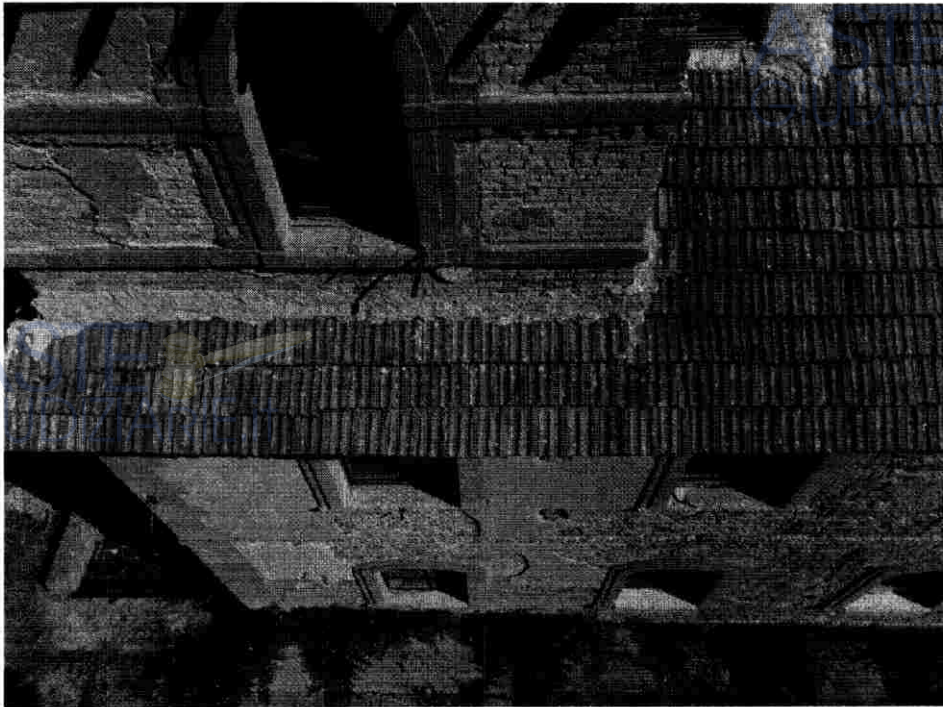


Foto 7



Foto 8



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 8



Foto 9



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

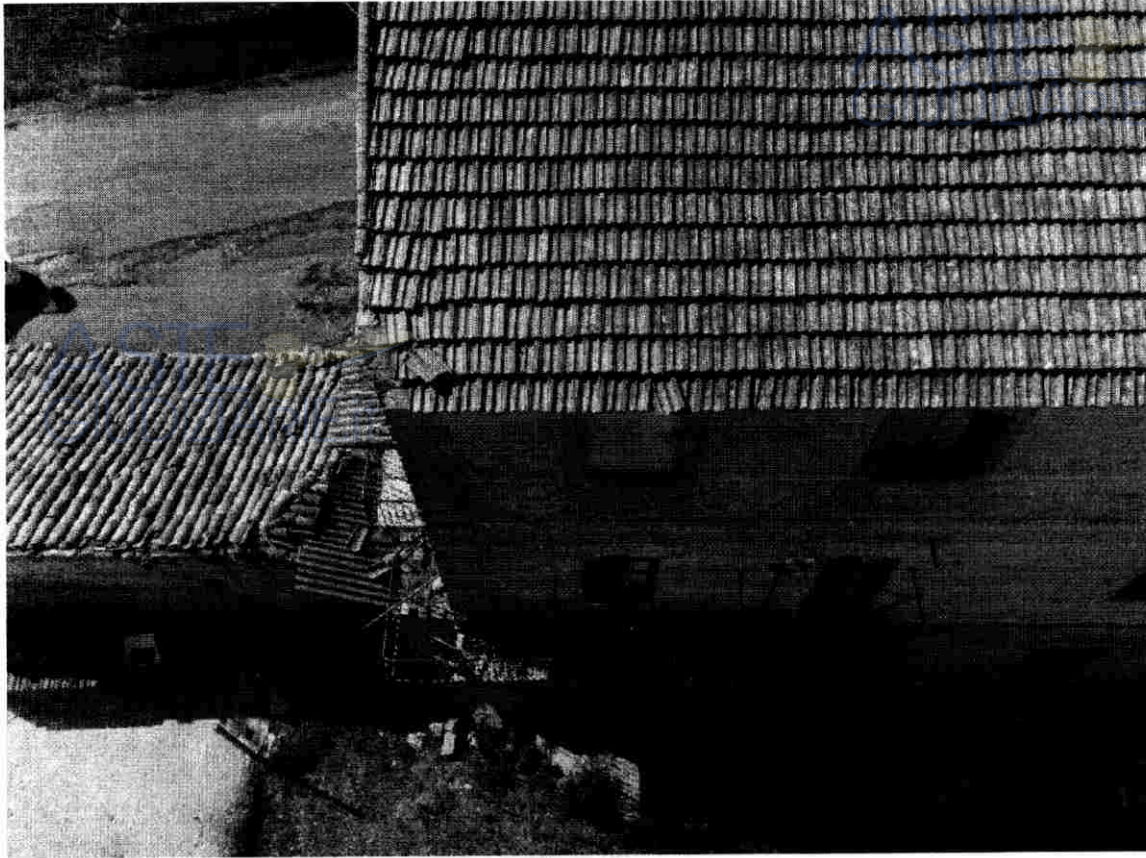


Foto 10

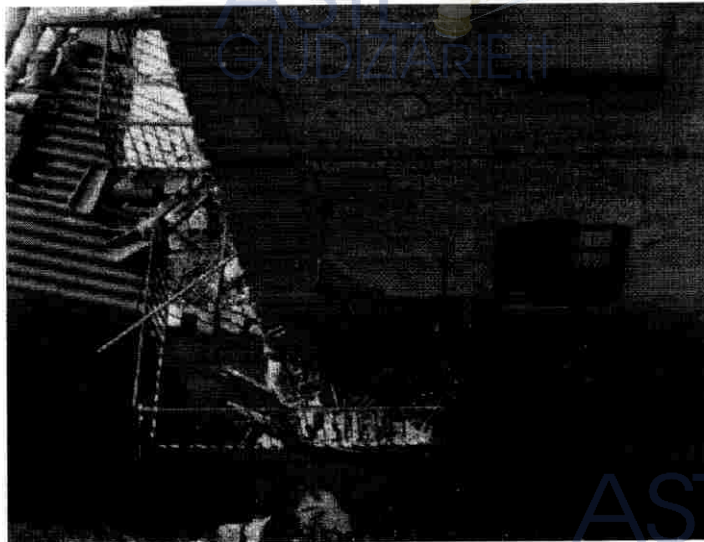


Foto 11



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 12



Foto 13

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

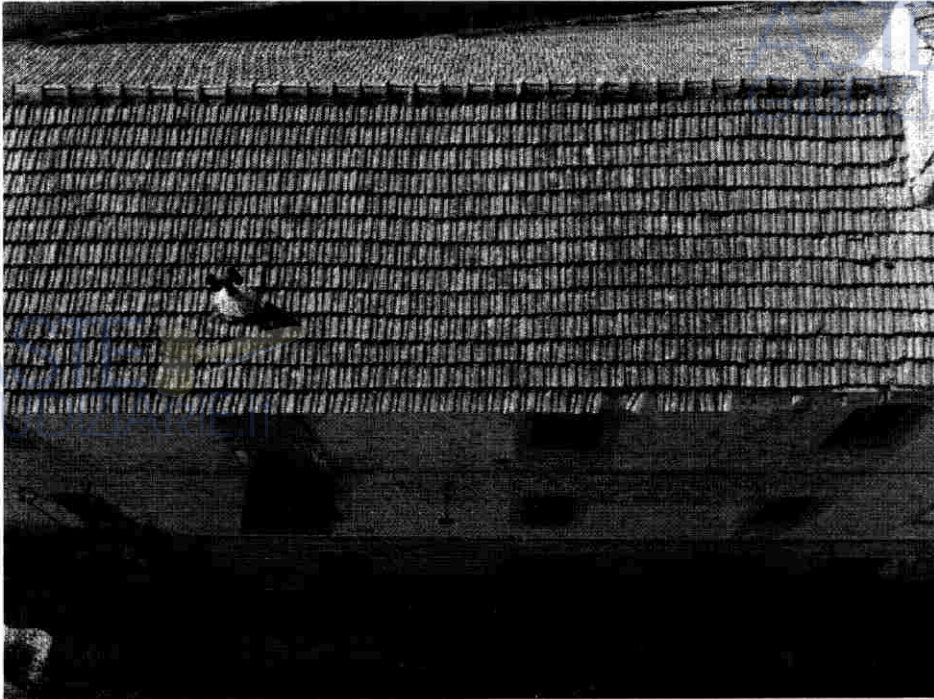


Foto 14

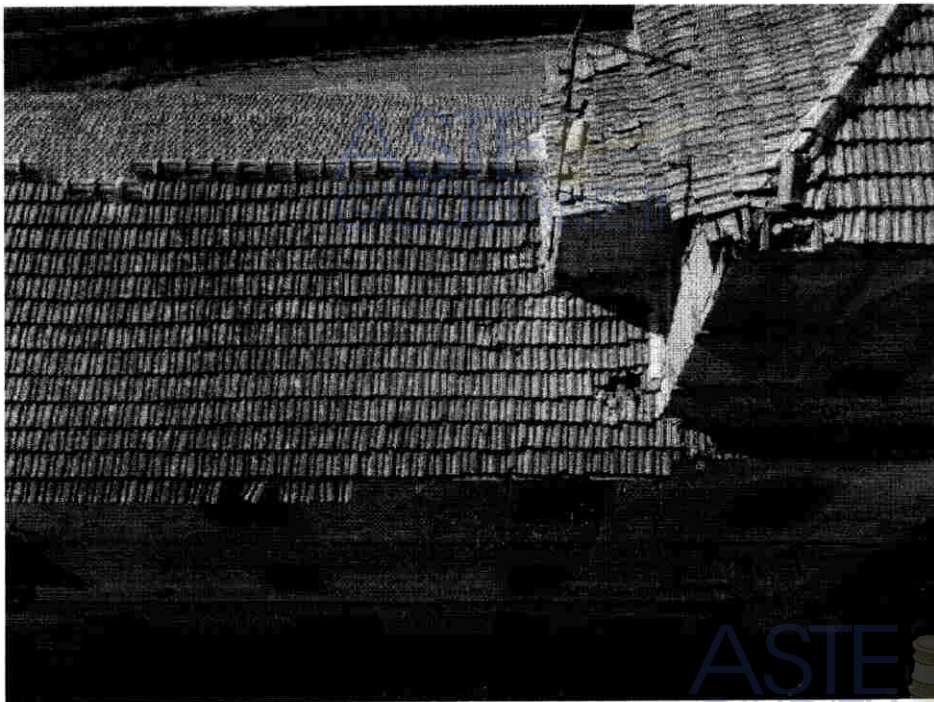


Foto 15



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 16

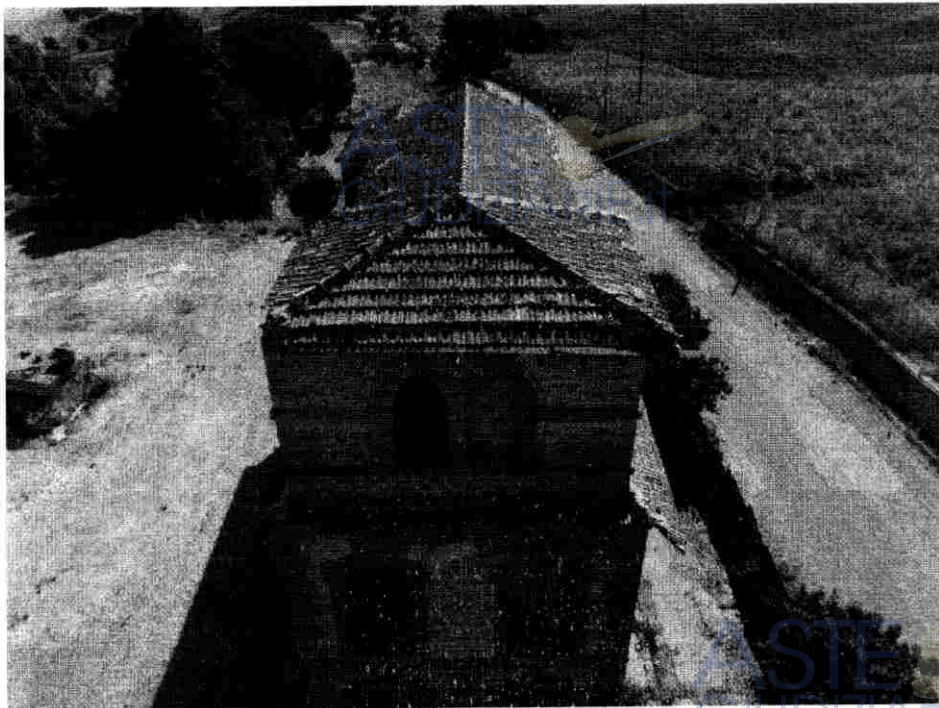


Foto 17



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 18



Foto 19



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 20



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 21



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta



Foto 22



Foto 23





ALLEGATO n° 2

**Computo metrico estimativo con ripartizione costi
intervento.**



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

COMPUTO METRICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ponteggio

Lato strada

$$[(25,55 + 1,00 + 1,00) \times (1,25 + 3,75 + 3,75 + 1,00)] + [(4,65 + 1,00 + 1,00) \times (3,45 + 1,00)] =$$

$$27,55 \times 9,75 + 6,65 \times 4,45 = \text{mq } 268,61 + \text{mq } 29,59 = \text{mq } 298,20$$

Lato corte

$$[(25,55 + 1,00 + 1,00) \times (3,50 + 3,75 + 3,75 + 1,00)] + [(4,65 + 1,00 + 1,00) \times (3,45 + 1,00)] =$$

$$27,55 \times 12,00 + 6,65 \times 4,45 = \text{mq } 330,60 + 29,59 = \text{mq } 360,19$$

Lato testa

$$(6,50 + 1,00 + 1,00) \times (3,75 + 3,75 + 3,45 + 1,00) = 8,50 \times 11,95 = \text{mq } 101,58$$

Lato valle

$$(6,50 + 1,00 + 1,00) \times (3,75 + 3,75 + 1,50 + 1,00) = 8,50 \times 10,00 = \text{mq } 85,00$$

Sommano per ponteggio mq 844,97

Tetto

$$[(6,50 + 0,40 + 0,40) / \cos 20^\circ] \times (25,55 + 0,40) = [7,30 / \cos 20^\circ] \times 25,95 = 7,30 / 0,94 \times 25,95 =$$

$$7,77 \times 25,95 = \text{mq } 201,63$$

Balcone da demolire

$$7,60 \times 0,85 = \text{mq } 6,46$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it


INGEGNERIA
ASTE
Associati
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel 0934552113

andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
 Tribunale di Caltanissetta

STIMA INTERVENTI PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

26.1.1 Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera, compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico incantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane:

1) munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 del D.Lgs.81/2008, per ogni m2 di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio

€/mq € 7,81 x mq 844,97 = € **6.599,22**

26.1.3 Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 23.1.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito: per ogni m2 di ponteggio in opera misurato dalla base.

€/mq € 3,58 x mq 844,97 = € **3.024,99**

21.1.21 Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

€/mq 6,53 x mq 201,63 = € **1.316,64**

21.5.16 Rimontaggio di piccola e media orditura di tetto, compresi tutti gli oneri per dare l'opera completa. Per ogni mq di copertura misurata in proiezione orizzontale. (Si considera un parziale recupero)

€/mq 13,60 x mq 100,00 = € **1.360,00**

21.5.14 Tavole di abete di spessore 20-25 mm, fornite e poste in opera per impalcatura o per appoggio del manto di tegole, compresi la necessaria chiodatura ed ogni onere e magistero. - per ogni mq di superficie effettiva

€/mq 23,80 x mq 101,63 = € **2.418,79**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INGEGNERIA

ASTE
Associati
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113

andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

21.5.17 Revisione di manto di tegole con l'onere della dismissione e pulitura delle tegole, della discesa, della legatura delle tegole con filo di ferro o chiodi di ancoraggio e muratura delle stesse con malta bastarda, della formazione dei colmi, compluvi e displuvi, della collocazione delle tegole smesse e di quelle nuove occorrenti la cui fornitura sarà pagata a parte, escluso il trasporto a discarica delle tegole inutilizzabili e del materiale di risulta.- per ogni mq di superficie effettiva.

€/mq 29,10 x mq 201,63 = € **5.867,43**

API Trasporto e conferimento a rifiuto del materiale di risulta

A corpo € 1.000

Quadro economico

Per lavori	€ 21.587,07
I.V.A. al 10% per ristrutturazioni	€ 2.158,71
Competenze tecniche Prog. Direzione e C.I.L.A.	€ 2.500,00
Cassa professionale	€ 100,00
I.V.A. su competenze e cassa	€ 572,00

Somma € 26.917,78

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

STIMA INTERVENTI BALCONE PERICOLANTE

AP2 Demolizione balcone Abitazione di cui alla particella 18 sub 3 (piano terra), trasporto a rifiuto del materiale di risulta e realizzazione di parapetto provvisorio su vano finestra a pavimento.

A corpo € 800

Quadro economico

Per lavori	€ 800,00
I.V.A. al 10% per ristrutturazioni	€ 80,00
	€ 880,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it


INGEGNERIA

Associati
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel 0934552113

andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

**DETERMINAZIONE CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARI AI FINI DELLA
DETERMINAZIONE DELLA SPESA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Magazzino di cui alla particella 18 sub 1 (piano seminterrato)

$$\text{Mq } (12,65 \times 6,50) \times 3,50 = \text{mq } 82,23 \times 3,50 = \text{mc } 287,81$$

Magazzino di cui alla particella 18 sub 2 (piano seminterrato)

$$\text{Mq } (13,10 \times 6,50) \times 3,50 = \text{mq } 85,15 \times 3,50 = \text{mc } 302,38$$

Abitazione di cui alla particella 18 sub 3 (piano terra)

$$\text{Mq } (25,40 \times 6,50) \times 3,75 = \text{mq } 165,10 \times 3,75 = \text{mc } 619,13$$

Abitazione di cui alla particella 18 sub 4 (piano primo e secondo)

$$\begin{aligned} \text{Mq } [(25,40 \times 6,50) \times 3,75] + [(4,65 \times 6,50) \times 3,45] + [(1,15 \times 1,70) \times 2,45] = \\ [165,10 \times 3,75] + [30,23 \times 3,45] + [1,96 \times 2,45] = \text{mc } 728,23 \end{aligned}$$

Consistenza totale = mc 1937,55 (100,00 %)

Consistenza proprietà oggetto di esecuzione = mc 921,51 (47,60 %)

Consistenza altre proprietà = mc 1016,04 (52,40 %)

Ripartizione spese copertura.

Spese imputabili immobili oggetto di esecuzione (p.lle 18 sub 2 e sub 3)

$$\text{€ } 26.917,78 \times 47,60\% = \text{€ } 12.812,86$$

Spese imputabili immobili oggetto di esecuzione (p.lle 18 sub 1 e sub 4)

$$\text{€ } 26.917,78 \times 52,40\% = \text{€ } 14.104,92$$



INGEGNERIA

Associati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 6 Caltanissetta -Tel 0934552113

andreacristiano.milazzo@archiworldpec.it

