

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRATIVA**

LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Luca Hanna
F: 0932.78045
M: 333.6419070

Viale A. Moro snc - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@tim.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

INDICE



1.	MOTIVAZIONE DEL RICHIAMO.....	3
2.	OPERAZIONI SVOLTE.....	3
3.	DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	3
3.1	IMPIANTO PRODUTTIVO.....	4
3.2	RIFERIMENTI CATASTALI.....	4
3.3	CONSTATAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI.....	4
4.	CONCLUSIONI.....	5
4.1	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
4.2	INTERVENTI SUGGERITI.....	6
4.3	ANALISI DEI COSTI.....	7
4.4	COMPUTO DELLE LAVORAZIONI PREVISTE.....	8
4.4.1	INTERVENTO TIPO A.....	8
4.4.2	INTERVENTO TIPO B.....	9
5.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	11



1. MOTIVAZIONE DEL RICHIAMO

Il custode giudiziario della E.I. in oggetto, a seguito di un sopralluogo avvenuto in data 01/04/2021, constatava che la condizione della copertura dei capannoni risultava ampiamente compromessa. Pertanto, trattandosi di una struttura con sospetta presenza di materiale in fibra di amianto, ha richiesto l'autorizzazione a procedere ad attività atte all'accertamento dell'esatta composizione del materiale. In data 19/04/2021, il Giudice dell'Esecuzione, richiamava lo scrivente per lo svolgimento delle seguenti attività:

- verificare le tipologie di interventi indifferibili, determinarne i relativi costi ed anche le spese relative per l'eventuale smaltimento del materiale in eternit e, ove necessario, rideterminare il valore del bene.

2. OPERAZIONI SVOLTE

Il giorno 01/06/2021, dopo preventiva comunicazione alle parti, è stato effettuato un sopralluogo per la verifica delle condizioni d'uso degli edifici e contestuale è stato prelevato un campione di materiale per le analisi atte alla individuazione della fibra di amianto. In quella occasione erano presenti sui luoghi, accompagnato
la dott.ssa Dimartino Gabriella e il sig. . del
laboratorio di analisi chimiche SCA srl in qualità di incaricato alla effettuazione del campionamento.

Il sottoscritto ha effettuato una ricognizione dell'impianto produttivo con particolare attenzione alla verifica sullo stato d'uso delle lastre di copertura dei fabbricati, per l'accertamento di un eventuale indifferibilità degli interventi di messa in sicurezza da dispersione di fibre di amianto.

Ricevuto l'esito delle analisi da campionamento, si è proceduto ad una analisi e stima degli interventi ritenuti adeguati alla circostanza e che verranno meglio descritti al paragrafo 4.2.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile sorge in un'area rurale posta sulla collina nord-orientale dell'aggregato urbano della città di Modica su un pianoro accessibile dalla Strada Provinciale 83 e denominato

Contrada Catanzaro Pizzilli. Questa zona si caratterizza per la presenza diffusa di impianti produttivi agricoli e di edifici residenziali.

La composizione del lotto immobiliare si articola in vari appezzamenti di terreno ed in un aggregato di edifici a destinazione produttiva. L'area occupata risulta di circa 14,50 Ha ricadente all'interno dei fogli 62 e 76 del Catasto Terreni e scomposta, in terreni a varie conduzioni, in un impianto produttivo composto da n°09 edifici destinati a varie funzioni collegate proprietà che opera nel settore , ed un rudere di ridotte dimensioni.

3.1 IMPIANTO PRODUTTIVO

Gli edifici insistono su un piazzale sterrato da cui si accede a tutti i fabbricati ad eccezione del magazzino n°06, al quale si accede dalla parte occidentale dell'impianto (allegato 1). L'impianto è composto da n°09 edifici distribuiti all'interno di un'area pertinenziale di oltre 6 ettari (p.lla 564). Questi risultano destinati agli usi di pollaio, magazzino, ricovero automezzi, guardiola, accoglienza e uffici. La copertura degli edifici, ad eccezione del fabbricato 6 con lamiera grecata in metallo, è realizzata con lastre ondulate in fibra di cemento su capriate in acciaio.

3.2 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Rendita
62	564/4	1	D/10			€ 25.150,00

3.3 CONSTATAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI

In occasione del sopralluogo di giorno 01/06/2021 è stata eseguita una ricognizione degli edifici produttivi con lo scopo di verificare le condizioni d'uso delle lastre di copertura e porle a confronto con la situazione registrata in occasione della relazione di consulenza tecnica originaria. Da questa attività si è potuto constatare che, i fabbricati coperti con le lastre di copertura in questione, occupano una superficie calcolata pari a **11.596,78 mq** e che le condizioni delle lastre risultano simili a quelle costatate in precedenza ad eccezione di un foro riscontrato in una lastra dell'edificio individuato con il n°9.

Inoltre, l'interno all'interno dell'edificio n°3 non è stato possibile constatare le condizioni delle lastre di copertura in quanto i locali presentano una controsoffittatura in pannelli metallici

con soprastante tappetino in lana di roccia. Questi pannelli risultano rotti in diversi punti a causa dell'utilizzo dei locali a deposito. Inoltre, presumibilmente per agevolare l'accesso di mezzi meccanici all'interno dei locali, risulta rimossa una porzione della parete perimetrale sul fronte meridionale (allegato 2).

4. CONCLUSIONI

La natura del richiamo riguarda la individuazione di interventi **indifferibili** per la messa in sicurezza del sito a seguito dell'accertata presenza di fibre di amianto nei pannelli di copertura.

Secondo quanto rilevato dall'esito del prelievo, le lastre di copertura presentano la fibra di amianto (crisotilo 12,70%) su matrice di cemento. Questa tipologia di prodotti in cemento-amianto sono pannelli costituiti da una matrice di cemento Portland la cui tossicità si presenta nel momento in cui il manufatto rilascia le fibre a causa del deterioramento della matrice cementizia (*n.d.r.* Piano Regionale Amianto_rev. Aprile2020).

Pertanto, constatata la sostanziale integrità delle lastre, gli interventi ritenuti al momento **indifferibili** riguardano la sostituzione delle coperture che presentano elementi deteriorati.

4.1 RIFERIMENTI NORMATIVI

A chiarimento degli interventi suggeriti corre l'obbligo di fare alcune precisazioni sulla situazione normativa.

La legge quadro con la quale l'Italia mette al bando i prodotti contenenti amianto, vietandone l'estrazione, l'importazione, la commercializzazione e la produzione di amianto e di prodotti contenenti amianto è la n°257 del 27 marzo 1992 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto". Tuttavia, la stessa, prevedeva l'utilizzo di materiali contenenti amianto ad uso civile e industriale per due anni dalla data di entrata in vigore della Legge. In conseguenza di proroghe ed "interpretazioni" normative, l'utilizzo in deroga di tali manufatti è stato consentito fino all'emanazione del Decreto Ministeriale 14 dicembre 2004, che ne ha vietato definitivamente il nuovo impiego, ferma restando **la possibilità dell'utilizzo di quanto già in opera.**

La normativa quadro regionale è la L.R. n. 10 del 29 aprile 2014 "Norme per la tutela della salute e del territorio dai rischi derivanti dall'amianto" e ss.mm.ii. attraverso la quale la Regione

Siciliana, affronta il rischio derivante dalla presenza di amianto sul proprio territorio, per la tutela della salute e dell'ambiente. Questa ha inoltre istituito una mappatura delle aree interessate dalla presenza di amianto, che viene costantemente aggiornata con le notifiche raccolte dai Comuni in cui ricadono i luoghi. Pertanto, nel caso in questione, andrebbe compilata da parte della ditta proprietaria, la scheda di auto notifica da inviare al sindaco del Comune di Modica (D.R.P.C. Circolare prot. 27665/S.6 del 09.05.2019).

4.2 INTERVENTI SUGGERITI

Constatata la sostanziale integrità delle lastre in uso, gli interventi ad oggi ritenuti indifferibili riguardano la copertura: dell'edificio n°9 in quanto presenta elementi non integri, e dell'edificio n°3 in quanto la presenza della controsoffittatura non ha permesso una visione completa sullo stato manutentivo (intervento tipo A).

Tuttavia data l'accertata presenza di amianto nelle lastre di copertura, su un numero consistente degli edifici in questione, risulta opportuno individuare i costi presunti per la totale bonifica del sito (intervento tipo B)

Pertanto le lavorazioni previste sono le seguenti:

1) RIMOZIONE DELLA COPERTURA

La rimozione e smaltimento del materiale contenente fibra di amianto (MCA), comprende le seguenti attività:

- a) Espletamento della pratica relativa al Piano di Lavoro per il rilascio del "Nulla osta" all'esecuzione dei lavori da parte delle Autorità competenti (S.Pre.S.A.L.);
- b) Incapsulamento dei manufatti con impregnante rispondente alle caratteristiche dettate dal D.M. 20/08/99, evitando rotture delle lastre e adottando ogni accorgimento per escludere dispersione di fibre;
- c) Rimozione dei rifiuti secondo le procedure previste dalla normativa vigente, con impiego di operatori, formati ed informati, in possesso di certificato di abilitazione professionale per "Operatore delle attività di rimozione, smaltimento e bonifica da amianto";
- d) Emissione del FIR (formulario d'identificazione rifiuto);
- e) Trasporto con mezzi iscritti all'Albo Nazionale Gestori Ambientali da Modica all'impianto di smaltimento autorizzato;

f) Rilascio della documentazione che attesta la corretta gestione delle attività.

2) REALIZZAZIONE DELLA NUOVA COPERTURA

L'ipotesi di intervento prevede la posa in opera di pannelli in lamiera metallica con profilo grecato e canale di colmo in corrispondenza della linea di congiunzione delle due falde di copertura.

3) INSTALLAZIONE DELLA LINEA VITA

Il rifacimento dello strato di copertura comporta l'obbligo di adeguamento al D.A. dell'Assessorato Regionale alla Salute del 5 settembre 2012 riportante le "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza". Nello specifico occorre prevedere la installazione di un sistema anticaduta (linee vita) su ogni superficie di copertura interessata.

4.3 ANALISI DEI COSTI

I costi relativi agli interventi previsti per la rimozione della copertura, sono stati desunti dal preventivo di spesa fornito da ditta specializzata. I costi degli altri interventi invece, sono stati ricavati da una analisi dei prezzi che ha definito il costo unitario, attraverso la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie alla loro realizzazione.

n	Designazione dei lavori	U.M.	Prezzo unitario
1	Incapsulamento, rimozione, carico, trasporto e smaltimento di lastre di copertura in fibra di cemento-amianto con poliuretano	mq	28,50
2	Copertura realizzata con lastre ondulate o grecate multistrato, costituite da una lamiera di acciaio zincato strutturale protetta nella faccia superiore e inferiore da rivestimento con funzione anticorrosiva ed insonorizzante. Comprensivo di ogni accessori per dare l'opera finita e a perfetta regola d'arte.	mq	41,76
3	Fornitura e installazione di sistema anticaduta di tipo Permanente certificato Uni En 795/2012, CEN/TS 16415 E UNI 11578/15 composto da diversi elementi, da installare sulle coperture a falde inclinate.	ml	23,65

4.4 COMPUTO DELLE LAVORAZIONI PREVISTE

4.4.1 INTERVENTO TIPO A

Gli interventi previsti per la rimozione delle superfici interessate da lastre non integre, comporteranno i seguenti costi:

n	Designazione dei lavori	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Importo
1	Incapsulamento, rimozione, carico, trasporto e smaltimento di lastre di copertura in fibra di cemento-amianto con poliuretano	mq			
	Edificio 9		1.985,36		
	Edificio 3		580,57		
	sommano		2.565,93	28,50	€ 73.129,00
2	Copertura realizzata con lastre ondulate o grecate multistrato	mq			
	Edificio 9		1.985,36		
	Edificio 3		580,57		
	sommano		2.565,93	41,76	€ 107.153,24
3	Fornitura e installazione di sistema anticaduta di tipo Permanente certificato Uni En 795/2012, CEN/TS 16415 E UNI 11578/15 composto da diversi elementi, da installare sulle coperture a falde inclinate.	ml			
	Edificio 9		135,00		
	Edificio 3		38,00		
	sommano		173,00	23,60	€ 4.082,80
				TOTALE	€ 184.365,04

Conseguentemente, il valore del lotto in questione sarà dato dalla differenza del valore riportato nella relazione di stima originario e l'importo dell'intervento in questione.

Pertanto il valore viene così determinato:

Valore originario		€ 4.090.000,00	A
Importo dell'intervento		€ 184.365,04	B
Valore del lotto	(A-B)	€ 3.905.634,96	

4.4.2 INTERVENTO TIPO B

Gli interventi previsti per la totale bonifica dei luoghi comporteranno invece i seguenti costi:

COMPUTO DELLE QUANTITÀ			
n	Designazione dei lavori	U.M.	Quantità
1	Superfici interessate da lastre ondulate in latero-cemento	mq	
	Edificio 1 e 2		1.501,45
	Edificio 3		580,57
	Edificio 5		1.505,65
	Edificio 7		1.799,23
	Edificio 8		1.915,26
	Edificio 9		1.985,36
	Edificio 10		1.793,04
	Edificio 11		516,22
	Superficie complessiva		11.596,78
3	Sviluppo delle superfici di copertura da attrezzare con il sistema anticaduta.	ml	
	Edificio 1 e 2		107,00
	Edificio 3		38,00
	Edificio 5		105,00
	Edificio 7		126,00
	Edificio 8		135,00
	Edificio 9		135,00
	Edificio 10		122,00
	Edificio 11		32,00
	Sviluppo complessivo		800,00

n	Designazione dei lavori	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Importo
1	Incapsulamento, rimozione, carico, trasporto e smaltimento di lastre di copertura in fibra di cemento-amianto con poliuretano	mq			
	Superficie complessiva		11.596,78	28,50	€ 330.508,23
2	Copertura realizzata con lastre ondulate o grecate multistrato	mq			
	Superficie complessiva		11.596,78	41,76	€ 484.281,53
3	Fornitura e installazione di sistema anticaduta di tipo Permanente certificato Uni En 795/2012, CEN/TS 16415 E UNI 11578/15 composto da diversi elementi, da installare sulle coperture a falde inclinate.	ml			
	Sviluppo complessivo		800,00	23,60	€ 18.880,00
			TOTALE		€ 833.669,76

Conseguentemente, il valore del lotto in questione sarà dato dalla differenza del valore riportato nella relazione di stima originario e l'importo dell'intervento in questione.

Pertanto il valore viene così determinato:

Valore originario		€ 4.090.000,00	A
Importo dell'intervento		€ 833.669,76	B
Valore del lotto	(A-B)	€ 3.256.330,24	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. ELABORATI GRAFICI

individuazione planimetrica dei fabbricati

individuazione delle coperture interessate

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3. RAPPORTO DI PROVA

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 11 facciate e 3 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, lì 18/08/2021

IL C.T.U.
arch. Luca Hanna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA



RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 381/2016

GIUDICE ESECUTORE: dott. Gilberto Orazio Rapisarda



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRATIVA
LOTTO B**



- ALLEGATO 1
- ALLEGATO 2
- ALLEGATO 3



architetto Luca Hanna
F: 0932.780451
M: 333.6419070

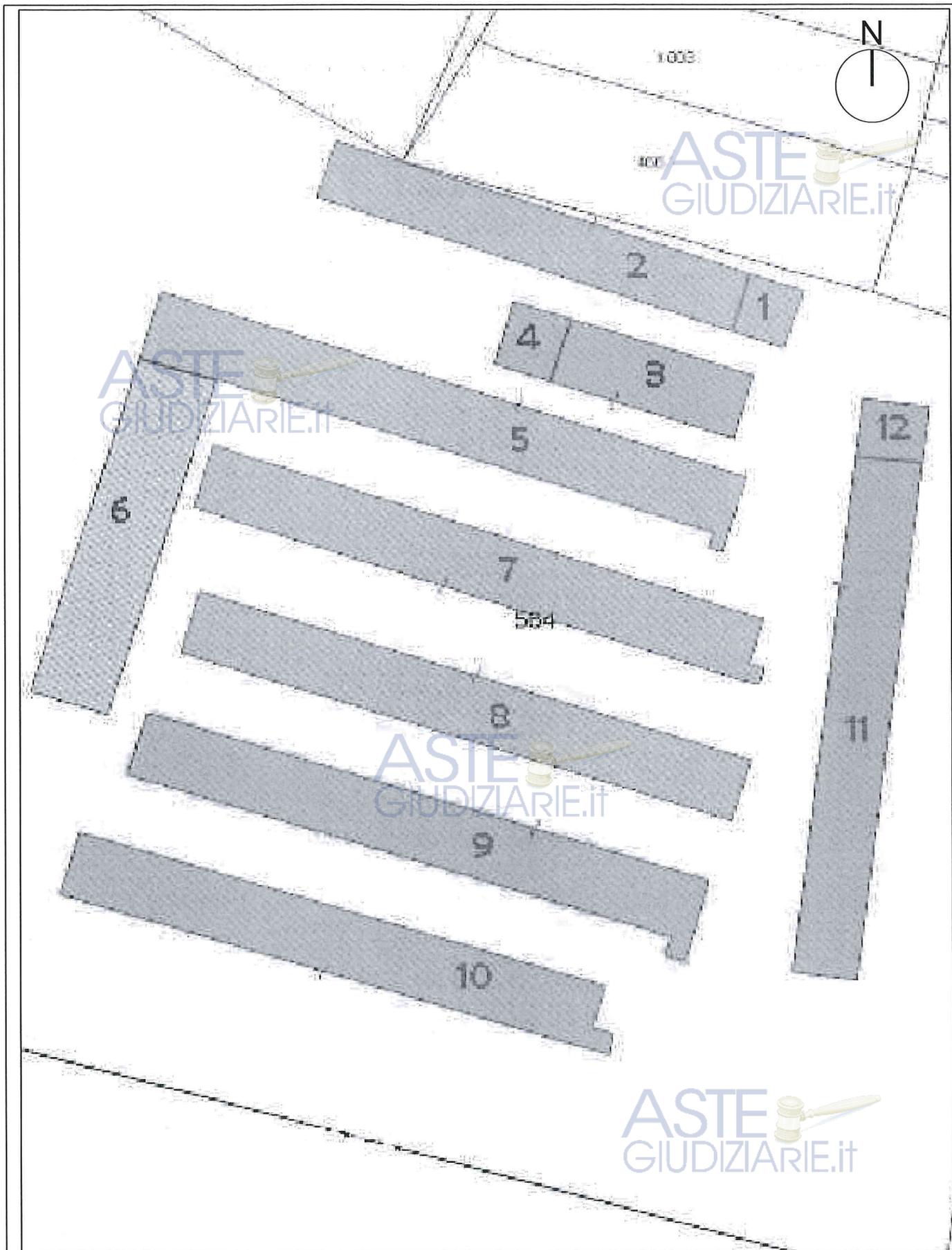
Via A. Moro snc - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@tim.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

ALLEGATO 1



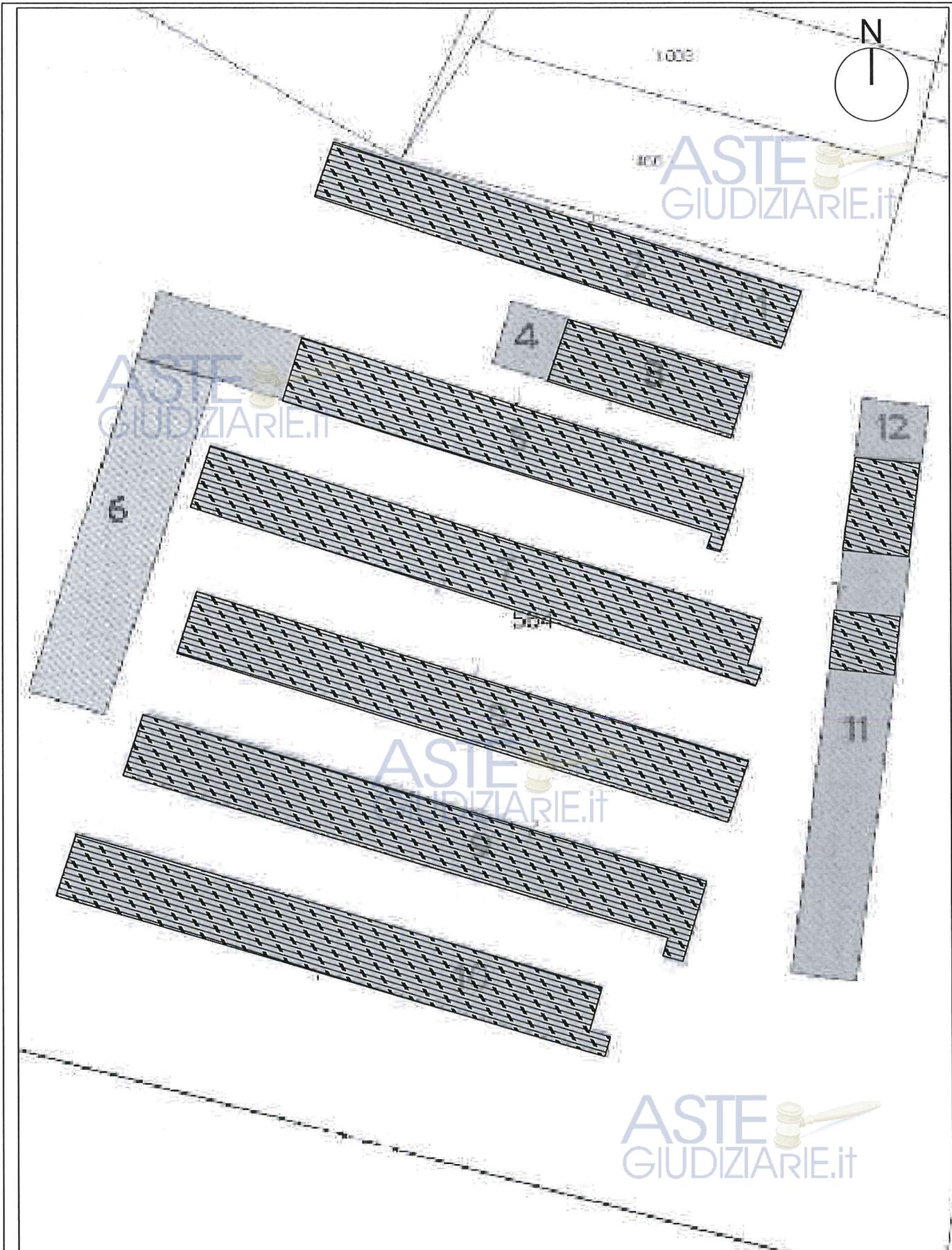
ELABORATI GRAFICI





COMMITTENTE: Tribunale di Ragusa
 Esecuzione Immobiliare n°381/2016
 SCALE: 1/2.000
 ARCHITETTO: arch. Luca Hanna
 Indirizzo e-mail: lucohanna@tin.it

CODICE: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli)
 Individuazione planimetrica dei fabbricati
 FILE ARCHIO:
 STUDIO TECNICO - Via A. MORO snc
 87015 MOCCA (Pz) - TEL. 0932789451 - FAX 0932789451



COMITENTE: Tribunale di Ragusa
Esecuzione Immobiliare n°381/2016

SCALE: 1/2.000

arch. Luca Hanna
Indirizzo e-mail: lucahanna@tin.it

OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli)
Individuazione delle coperture interessate

FILE AUTORE:

STUDIO TECNICO - Via A. MORO snc
97015 MODICA (RG) - FAX: 0932789451, cell 333.6418070

ALLEGATO 2



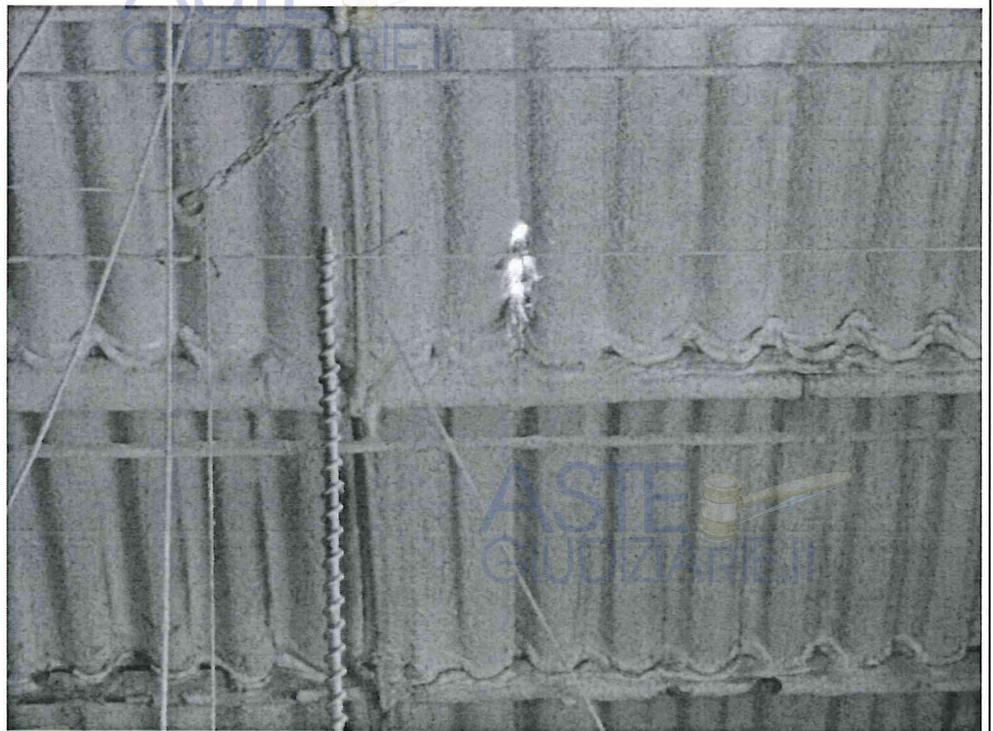
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ASTE
GIUDIZIARIE.it

interno edificio 9



interno edificio 9 - DETTAGLIO



COMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016	OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica
SCALA:	DATA:
FILE AUTOCAD:	
arch. Luca Hanna	Indirizzo e-mail: lucahanna@tim.it
STUDIO TECNICO - Via A. MORO snc 92015 M300/A (Rg) - FAX 0932782451 - tel 3336419070	

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



interno edificio 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



interno edificio 3

 <p>STUDIO TECNICO Arch. LUCA HANNA P.L. 02/2000/10000/010 P.L. 02/2000/10000/010</p>	<p>COMITENTE: Tribunale di Ragusa Esecuzione Immobiliare n°381/2016</p>	<p>OGGETTO: LOTTO B - (C.da Catanzaro Pizzilli) documentazione fotografica</p>
	<p>SUOLA:</p>	<p>DATA:</p>
<p>arch. Luca Hanna</p>	<p>Indirizzo e-mail: lucohanna@tin.it</p>	<p>STUDIO TECNICO - Via A. MORO snc 94015 MORICA (Rg) - FAX: 0932780451 - cell. 333.6419970</p>

ALLEGATO 3



RAPPORTO DI PROVA





**Studio
Chimico
Ambientale Srl**

Azienda con sistema di gestione qualità UNI EN ISO 9001:2015

Studio Chimico Ambientale SRL

Laboratorio specializzato in analisi chimiche ambientali- acque - emissioni- ambienti di lavoro- terreni – rifiuti- consulenze ambientali- perizie chimiche - misure elettromagnetiche - amianto- bonifiche- rumore- monitoraggi-analisi microbiologiche

Rapporto di prova n°1575-2021

Committente:	SCA srl Laboratorio di analisi chimiche e consulenza ambientale				
Indirizzo del committente:	Via Nazionale Modica Ispica n°61/A- 97015 Modica (RG)				
Produttore:	Arch. Luca Hanna (CTU) - Via Sacro Cuore, 169B - 97015 Modica (RG)				
Proprietario dell'immobile:	-				
Responsabile del campionamento:	Committente				
Data di campionamento:	-				
Descrizione del campione:	porzione di tetto Capannone 2, C.da Catanzaro Pizzilli,5 -97015 Modica (RG): Esecuzione Immobiliare n. 381/2016 del R.G. Tribunale di Ragusa - Lotto2 ID: 551/21				
Metodo di campionamento:	-				
Data di accettazione:	07/06/2021	ID/SCA:	1353/2021		
Tipologia di analisi richiesta:	Determinazione effettuata mediante FTIR (DM 06.09.1994 all.1- Giunta Regionale Regione Lombardia n° 6/36262 punto 3.6 del 22/05/1998)				
Data inizio prove:	07/06/2021	Data fine prove:	07/06/2021	Data emissione RdP:	07/06/2021

FIBRE DI AMIANTO	Unità di misura	Valore riscontrato
Crisotilo	%	12,7
Amosite	%	<1
Crocidolite	%	<1
Actinolite	%	<1
Antofillite	%	<1
Tremolite	%	<1

Il laboratorio è in possesso dei requisiti minimi previsti dal Decreto ministeriale 14 Maggio 1996 allegato 5

Il laboratorio è iscritto alla lista che contiene i laboratori che hanno superato positivamente i programmi di qualificazione svolti in collaborazione con l'INAIL e le Regioni e Province autonome per la determinazione effettuata (FTIR).

CLASSIFICAZIONE DEL RIFIUTO: CER 170605*: materiale da costruzione contenente amianto

Classi di pericolo: HP7-HP5

Note:

Il presente rapporto di prova è riferito esclusivamente al campione esaminato. Il presente rapporto di prova non può essere parzialmente riprodotto senza formale autorizzazione scritta del laboratorio.

Fine rapporto di prova

Il Responsabile di laboratorio
Dott. Carmelo Pezzella

Studio Chimico Ambientale srl

Sede legale e Laboratorio: Zona Industriale VIII Strada n°8 - 95121 Catania

Tel. e fax.095/362824

Mail: info@studiochimicoambientale.it Sito web:www.studiopistone.it

1/1