

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. 332/2017**

**(Fino 1 Securitisation s.r.l. contro**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa GRAZIA GIUFFRIDA**

**RELAZIONE QUESITO RICHIAMO**  
**SUI FENOMENI DI INFILTRAZIONE**  
**VERIFICATISI NEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**ARCH. DANIELA CAROLLO**



**Espropriazione Immobiliare R.G.E. 332/2017**

**RELAZIONE QUESITO DI RICHIAMO**  
**SUI FENOMENI DI INFILTRAZIONE**  
**VERIFICATISI NEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida  
Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

**1. PREMESSA**

Con provvedimento del 19/05/2023, notificato il 22/05/2023, la S.V. Ill.ma, lette le relazioni depositate dal creditore intervenuto Condominio-Box di Via Villa Heloise in data 06/04/2023 e dal creditore procedente in data 07/04/2023 nonché la relazione depositata dal Custode Giudiziario in data 11/05/2023, richiama la sottoscritta affinché esprimesse il proprio parere in merito alla possibilità, prospettata dal creditore procedente, di non effettuare sia gli ulteriori lavori che, ancorché non qualificati come “urgenti e indifferibili”, sono stati, comunque, definiti “indispensabili a rimuovere la causa delle infiltrazioni”, sia i lavori di messa in sicurezza dei solai e delle travi delle aree comuni di manovra poste sotto le aiuole e i lucernari di via villa Heloise, assegnando il termine di 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento per rispondere al quesito.

**2. RISPOSTA AI QUESITI**

Con riguardo agli interventi da effettuare sulla via Villa Heloise atti a rimuovere la causa delle infiltrazioni si rappresenta, come già precisato nella precedente relazione, che la tipologia dei lavori indicati ed il relativo importo sono soltanto orientativi poiché attengono esclusivamente alle opere di ripristino della superficie pavimentata e della sottostante impermeabilizzazione. In realtà, al fine di rimuovere in modo efficace la causa che ha originato le infiltrazioni nei sottostanti box pignorati, occorrerebbe elaborare un progetto dettagliato che riguardi anche il sistema di smaltimento delle acque di superficie dell'intera via Villa Heloise e che contempli un preventivo controllo ed una verifica dell'integrità della soletta del solaio carrabile e della relativa



portanza tramite idonee indagini strumentali, circostanza, questa, che impedisce, allo stato, di quantificare con esattezza la tipologia e l'importo dei lavori necessari.

E' certamente auspicabile, come già specificato, che gli interventi sulla via Villa Heloise precedano i lavori di messa in sicurezza dei solai e delle travi dei sottostanti box pignorati onde evitare che possa essere inficiata la loro durata nel tempo. E tuttavia, considerata la complessità degli interventi esterni (che richiedono l'elaborazione di un dettagliato progetto e tempi di esecuzione certamente più lunghi), si ritiene che gli stessi possano essere differiti in un momento successivo all'aggiudicazione e che, allo stato, si possa procedere soltanto con le opere di messa in sicurezza all'interno dei box ammalorati in modo da evitare, almeno fino al trasferimento degli immobili, il verificarsi di distacchi di intonaco con conseguenti danni a cose o persone ed in modo da preservare gli stessi immobili da ulteriori aggravamenti.

Naturalmente le opere di messa in sicurezza, in assenza di interventi atti a rimuovere le cause delle infiltrazioni, avrebbero una efficacia e durata minore nel tempo ma si ritiene possano presumibilmente garantire una tenuta fino all'aggiudicazione, sempre che la stessa avvenga entro un breve margine di tempo (un anno circa) e sempre che non si verifichino nel frattempo particolari eventi climatici che potrebbero ridurre ulteriormente la loro durata. Pertanto, effettuati i lavori all'interno dei box pignorati, bisognerebbe monitorare la situazione fino alla vendita dei beni in modo da potere intervenire nuovamente qualora se ne ravvisasse la necessità.

Per quanto concerne i lavori di messa in sicurezza dei solai e delle travi delle corsie comuni di manovra che si trovano sotto le aiole ed i lucernari di via Villa Helosie, la scrivente, viste le condizioni di conservazione descritte nella precedente relazione, ritiene che tali lavori debbano essere considerati urgenti e indifferibili e, dunque, debbano essere anch'essi effettuati benché non interessino nello specifico il compendio pignorato.

Ciò per evitare che un eventuale cedimento di porzioni di intonaco ammalorato o del fondo dei laterizi dell'intradosso dei solai possa mettere a repentaglio l'incolumità di coloro che si trovino a transitare nelle aree sottostanti, compresi i potenziali aggiudicatari.

Per gli interventi di messa in sicurezza delle aree di manovra si è proceduto a rimodulare il computo metrico in precedenza elaborato decurtando l'importo dei lavori di intonacatura pari a € 3.417,45 stante che trattasi di opera di finitura atta a ricostruire la sagoma delle strutture e non riguarda propriamente gli interventi strettamente necessari di messa in sicurezza.

Si interverrebbe, pertanto, esclusivamente tramite la rimozione delle parti pericolanti dei solai e delle travi, tramite trattamento delle armature ossidate con idonea malta passivante e con la



ricostituzione del copriferro con malta reoplastica antiritiro senza procedere alla ricostruzione finale della sagoma delle strutture.

L'importo dei lavori, escluso IVA e D.L., ammonta a circa 18.400,00.

Alla presente si allega nuovo computo metrico estimativo degli interventi di messa in sicurezza degli spazi comuni di manovra.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 22/06/2023

L'esperto stimatore

*Arch. Daniela Carollo*

