

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. GIGI OMAR MODICA

RELAZIONE PRELIMINARE
SUI FENOMENI DI INFILTRAZIONE
VERIFICATISI NEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ARCH. DANIELA CAROLLO



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 4
2.1. Sopralluoghi e descrizione dello stato degli immobili	pag. 4
2.2. Valutazione dell'esistenza di situazioni di pericolo per le cose o le persone	pag. 19
2.3 Individuazione della causa delle infiltrazioni e della sua effettiva imputabilità	pag. 21
2.4 Determinazione analitica e dettagliata delle spese occorrenti per l'esecuzione degli eventuali lavori urgenti ed indifferibili di messa in sicurezza	pag. 28
2.5. Individuazione di un'eventuale sussistenza di pericoli di stabilità - o comunque l'incidenza negativa sulla stabilità - dell'edificio	pag. 31
3. CONCLUSIONI	pag. 31



RELAZIONE PRELIMINARE
SUI FENOMENI DI INFILTRAZIONE
VERIFICATISI NELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gigi Omar Modica
Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con provvedimento del 10/05/2022 la Dott.ssa Alessia Lupo, letta la relazione del Custode Giudiziario del 14/02/2022 con cui si rappresentava la necessità di richiamare l'esperto stimatore al fine di precisare se i fenomeni infiltrativi descritti nelle relazioni di stima dei beni pignorati richiedessero un intervento immediato per la messa in sicurezza degli stessi, onde evitare crolli e comunque prevenire situazioni di pericolo per persone e cose, incaricava la sottoscritta di procedere ad individuare, con riferimento al compendio pignorato:

- 1) l'eventuale esistenza di situazioni di pericolo per le cose o le persone;
- 2) la causa delle infiltrazioni e la sua effettiva imputabilità;
- 3) la determinazione analitica e dettagliata delle spese occorrenti per l'esecuzione degli eventuali lavori urgenti ed indifferibili di messa in sicurezza, il cui fondo spese per la realizzazione dovrà essere anticipato dal ceto creditorio; nonché - con indicazione separata dei costi - dei lavori che, invece, spettano alla proprietà *aliena*;
- 4) l'eventuale sussistenza di pericoli di stabilità - o comunque l'incidenza negativa sulla stabilità - dell'edificio;

Il G.E. assegnava alla scrivente termine 30 giorni per rispondere ai quesiti posti nel provvedimento, termine prorogato su istanza dell'esperto stante la complessità della situazione riscontrata sui luoghi.

La sottoscritta, effettuati i necessari sopralluoghi e valutate le condizioni del compendio pignorato, rassegna la seguente relazione.



2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. Sopralluoghi e descrizione dello stato degli immobili

Sopralluogo del 24 giugno 2022

Il giorno 24/06/2022 la sottoscritta si è recata presso i box auto pignorati, situati in Palermo, via Villa Heloise n. 22 e 38, piano S1, al fine di prendere nuovamente visione dello stato degli immobili e dei fenomeni infiltrativi descritti nelle relazioni di stima depositate in data 01/11/2022.

La ricognizione dei luoghi ha avuto inizio dal box auto vicino alla rampa di accesso dal civico n. 38, censito al sub. 27 della particella 801, foglio 33. In tale immobile non sono stati osservati fenomeni di degrado.

Il sopralluogo è proseguito presso il box censito al sub. 29 della particella 801, foglio 33, dove non è stato osservato alcun degrado.

Successivamente è stata presa visione dei box censiti al sub. 31, sub. 32 e sub. 33. In tali immobili, che risultano essere confinanti e che possiedono in comune la parete di fondo, la sottoscritta ha osservato degradi da infiltrazione (aloni di umido, sfogliamenti della tinteggiatura e dello strato di finitura dell'intonaco) localizzati proprio sulla suddetta parete e, nel caso del sub. 31, anche sulle zone del soffitto ad essa più prossime (foto 1-4).



Foto 1. Box sub. 31. Degradi sulla parete di fondo, sulla trave e sul soffitto





Foto 2. Box sub. 31. Degradi sulla parete di fondo, sulla trave e sul soffitto



Foto 3. Box sub. 32. Degradi sulla parete di fondo e sulla trave



Foto 4. Box sub. 33. Degradi sulla parete di fondo e sulla trave



Inoltre, il sub. 32 presentava notevoli degradi anche nella porzione di soffitto più vicina al varco di ingresso. In particolare, era visibile un foro generatosi a seguito del distacco di una porzione di intonaco. Da questo foro, in un precedente sopralluogo effettuato nel mese di gennaio 2021, la sottoscritta ha osservato alcune gocce d'acqua cadere sul pavimento (foto 5-6).



Foto 5. Box sub. 32. Degradi sulla porzione di soffitto più vicina all'ingresso



Foto 6. Box sub. 32. Chiazza di acqua sul pavimento conseguenza del gocciolamento del soffitto



Il sopralluogo ha avuto seguito nei box censiti ai sub. 34, 35 e 36 tra loro contigui e adiacenti ai box sub. 32 e 33. Come per i box sub. 32 e 33, anche in questi immobili la sottoscritta ha osservato degradi dovuti ad infiltrazione d'acqua localizzati sulle porzioni di solaio più vicine agli ingressi (foto 7-8). Il sub. 35, in particolare, presentava due fori vicini nell'intradosso del solaio del tutto simili al foro osservato nel box sub. 32 (foto 9-10).



Foto 7. Box sub. 34. Degradi sulla porzione di soffitto più vicina all'ingresso



Foto 8. Box sub. 36. Degradi sulla porzione di soffitto più vicina all'ingresso





Foto 9. Box sub. 35. Degradati sulla porzione di soffitto più vicina all'ingresso



Foto 10. Box sub. 35. Macchia sul pavimento conseguenza del gocciolamento del soffitto

Proseguendo nella ricognizione dei luoghi, la sottoscritta ha preso visione dei box censiti ai sub. 38 e 39 ubicati sotto le rampe di accesso al seminterrato dai civici n. 20 e 22 di via Villa Heloise. Sul soffitto del box sub. 38 sono state osservate infiltrazioni in corrispondenza della zona vicina al varco di accesso (foto 11) e in altri due punti limitrofi alla trave che attraversa la parete confinante con una corsia di manovra e che regge la rampa del civico 22. In tali punti erano presenti fori sul soffitto così come già osservato per i sub. 32 e 35 (foto 38).





Foto 11. Box sub. 38. Degradi sulla porzione di soffitto più vicina all'ingresso



Foto 12. Box sub. 38. Degradi sul soffitto e sulla trave

Nel box censito al sub. 39, invece, sono stati osservati degradi sul soffitto attorno ai punti di innesto di alcune tubazioni ubicate sulla parete di fondo del locale (foto 13-14) e provenienti dal livello superiore in corrispondenza della porzione a cielo aperto della rampa del civico n. 20 e n. 22 di via Villa Heloise. E' probabile che tali tubazioni raccolgano le acque delle caditoie poste alla base delle suddette rampe nella zona antistante ai cancelli di ingresso al piano primo seminterrato.





Foto 13-14. Box sub. 39. Degradati sulla trave della parete di fondo e sul soffitto in corrispondenza di tubazioni

L'osservazione dei luoghi è proseguita presso il box sub. 40 dove sono stati riscontrati degradi consistenti i sfogliamenti della tinteggiatura in una circoscritta zona del soffitto in prossimità di un'apertura ritagliata su una parete confinante con una chiostrina di aerazione (foto 15).





Foto 15. Box sub. 41. Sfogliamenti e sfarinamenti della tinteggiatura lungo il perimetro di una apertura

Successivamente la sottoscritta ha preso visione dei box censiti ai sub. 44, 45, 46 e 49 tra loro confinanti. Nei box sub. 44, 45 e 49 sono state osservate microfessurazioni sulle porzioni di soffitto più vicine agli ingressi (foto 16). Inoltre, sulla trave della parete di fondo del box sub. 46 sono stati riscontrati aloni di umidità, sfogliamenti e sfarinamenti della tinteggiatura.



Foto 16. Box sub. 44. Fessurazione dell'intradosso



Non è stato possibile accedere ai box sub. 42 e 48 in quanto non si è riusciti ad aprire le saracinesche di ingresso.

Oltre ai degradi osservati all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, notevoli manifestazioni di umidità dovute a fenomeni infiltrativi sono state riscontrate sul soffitto e sulle travi degli spazi comuni di manovra antistanti i box sopradescritti in corrispondenza dei lucernari e delle aiole della soprastante via Villa Heloise (foto 17-18).



Foto 17-18. Soffitti ammalorati degli spazi comuni di manovra in corrispondenza delle aiole e dei lucernari di via Villa Heloise

E' stata notata, inoltre, la presenza di un'altra trave particolarmente ammalorata ubicata in corrispondenza di un percorso comune di manovra limitrofo alla rampa di accesso dal civico n.



22 di via Villa Heloise e compreso tra le pareti dei box sub. 37 e sub. 38. Anche le suddette pareti risultavano interessate da degradi dovuti ad infiltrazioni. In particolare la sottoscritta ha notato che la parete del box sub. 37, non oggetto di pignoramento, risultava bagnata e con un leggero velo d'acqua che scorreva lungo la superficie esterna (foto 19).



Foto 19. Trave ammalorata della corsia comune compresa tra il box sub. 37 e il box sub. 38

Terminato il sopralluogo nel primo piano scantinato, la sottoscritta ha preso visione degli spazi esterni condominiali e della via Villa Heloise, riscontrando la presenza, sul manto stradale di tale via, di numerose buche e zone dissestate e avvallate alcune delle quali rappezzate con cemento o asfalto (foto 20-22).

Alcuni punti dissestati sono stati osservati anche sul pavimento del marciapiede antistante il prospetto dell'edificio dove si aprono le rampe di accesso al piano scantinato dai civici n. 22 e n. 38 (foto 23).

Anche la porzione iniziale a cielo aperto della rampa di ingresso al seminterrato dal civico n. 22 è caratterizzata da una superficie pavimentata dissestata (foto 23-24). Alla fine di questa porzione di rampa, davanti al cancello di ingresso automatizzato, è situata una griglia di scolo di acque di superficie che appare intasata con fogliame e detriti di vario genere. Vegetazione spontanea è cresciuta all'interno della griglia in prossimità di uno dei muretti perimetrali della rampa (foto 26-27).





Foto 20-21-22. Via Villa Heloise, manto stradale dissestato





Foto 23. Marciapiede compreso tra i civici n. 24 e 36 di via Villa Heloise



Foto 24. Porzione di rampa a cielo aperto dal civico n. 22 di via Villa Heloise



Foto 25. Porzione di rampa a cielo aperto dal civico n. 22 di via Villa Heloise





Foto 26. Griglia ostruita davanti al cancello di ingresso della rampa del civico n. 22 di via Villa Heloise



Foto 27. Griglia ostruita con detriti e fogliame davanti al cancello di ingresso della rampa dal civico n. 22 di via Villa Heloise

Sopralluogo del 13 luglio 2022

In data 13/07/2022 la sottoscritta si è recata nuovamente in via Villa Heloise per effettuare il sopralluogo nei box censiti al sub. 42 e al sub. 44 ai quali non era stato possibile accedere in occasione del precedente sopralluogo.

Con l'ausilio del titolare della ditta che aveva in precedenza provveduto a sostituire le serrature delle saracinesche di tutti i beni pignorati, la scrivente ha potuto prendere visione dapprima del box sub. 42 che, per la sua irregolare conformazione planimetrica, risulta suddiviso in due



ambienti. Nel vano più distante dall'ingresso, in corrispondenza dell'innesto di una tubazione proveniente dal piano superiore, è stata osservata un'ampia porzione di soffitto con l'intonaco di finitura distaccato che ha lasciato scoperto il fondo dei laterizi dell'intradosso del solaio (foto 29). Nel precedente sopralluogo effettuato il 14/01/2021 non si era ancora verificato il distacco dell'intonaco dall'intradosso del solaio. Era visibile, infatti, soltanto una macchia di umidità attorno al punto di innesto delle tubazioni con il solaio (foto 28).



Foto 28. Soffitto del box sub. 42 con aloni di umidità attorno alla tubazione proveniente dal piano superiore (fotografato in occasione del sopralluogo del 14/01/2022)



Foto 29. Soffitto del box sub. 42 con aloni di umidità attorno alla tubazione proveniente dal piano superiore e distacco di vasta porzione dell'intonaco dell'intradosso (fotografato in occasione del sopralluogo del 13/07/2022)

Infine è stato ispezionato anche il box sub. 48 dove è stato riscontrato lo "sfondellamento" di una porzione di solaio (foto 31), sfondellamento non ancora verificatosi in occasione dei



precedenti sopralluoghi quando era visibile soltanto una fessurazione dell'intonaco di finitura dell'intradosso (foto 30).

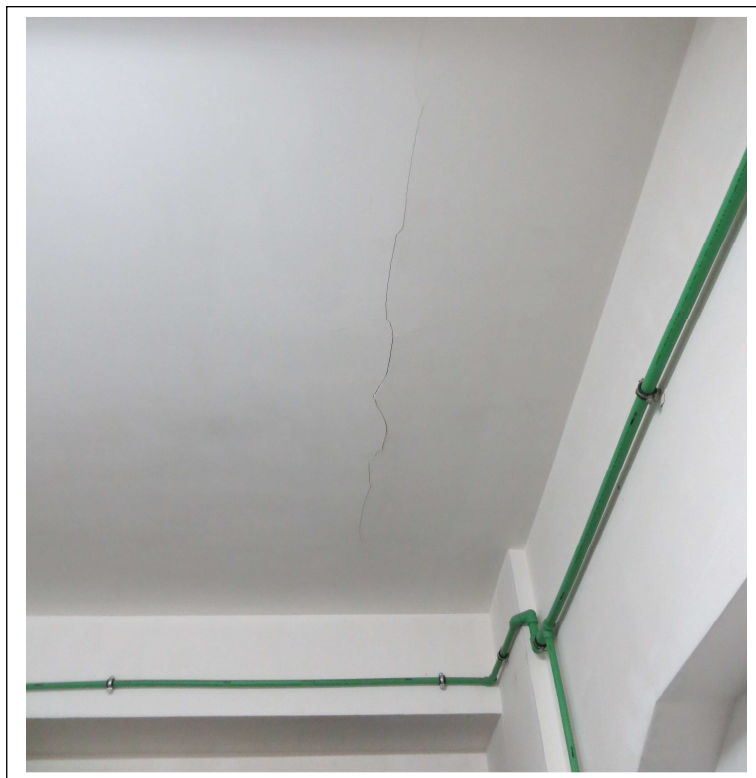


Foto 30. Soffitto del box sub. 48 con presenza di fessurazione (fotografato in occasione del sopralluogo del 14/01/2022)



Foto 31. Soffitto del box sub. 48 con porzione dell'intradosso sfondata in corrispondenza della pregressa fessurazione (fotografato in occasione del sopralluogo del 13/07/2022)



Sopralluogo del 27 luglio 2022

Il 27/07/2022 la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di meglio chiarire le cause di alcuni degradi. In tale circostanza ha notato la presenza di una notevole quantità di acqua scivolare lungo la parete del box sub. 37 confinante con la corsia comune di manovra compresa tra i box sub. 37 e sub. 38, vicino alla rampa di ingresso al seminterrato dal civico n. 22 di via Villa Heloise.

L'acqua, scivolando lungo la suddetta parete in corrispondenza di una tubazione di adduzione idrica, è giunta fino al pavimento dove era visibile una vasta chiazza.

Oltre alla parete, si è riscontrata notevole presenza di acqua anche sulla trave che è apparsa particolarmente ammalorata e trasudante acqua (foto 32).



Foto 32. Trave ammalorata della corsia comune compresa tra il box sub. 37 e il box sub. 38. E' visibile presenza di acqua sulla parete del box sub. 37, sulla trave e sul pavimento

2.2. Valutazione dell'esistenza di situazioni di pericolo per le cose o le persone

Con riguardo a tale quesito si rappresenta che i degradi da infiltrazione osservati all'interno dei box pignorati sono tali certamente da costituire un pericolo principalmente per il rischio di distacco di porzioni di intonaco e per il fenomeno dello "sfondellamento" dei solai, circostanza già verificatasi nel box sub. 48.

In particolare, quasi tutti i box pignorati ubicati sotto la porzione stradale e il marciapiede di via Villa Heloise compresi tra i civici n. 22 e n. 38 (box sub. 32, 33, 34, 35, 36, 38 e 39), presentano



notevoli degradi delle parti di solaio più prossime ai varchi di ingresso come descritto nel precedente paragrafo. Lo stesso dicasi per il box pignorato censito al sub. 48 situato sotto la porzione stradale ed il marciapiede di via Villa Heloise in prossimità del civico n. 15. In altri box oggetto di pignoramento sono state riscontrate microfessurazioni dell'intonaco dei soffitti.

Sebbene non in tutti gli immobili in cui sono stati osservati degradi da infiltrazione (macchie di umidità, sfarinamenti, sfogliamenti e rigonfiamenti della tinteggiatura, fori, microfessurazioni ecc) si sia verificato il distacco di porzioni di intonaco e il cedimento del fondo dei laterizi dell'intradosso, tuttavia, è ragionevole ritenere che tali immobili siano potenzialmente soggetti al verificarsi del fenomeno dello sfondellamento.

Allo stato è impossibile determinare quando tale circostanza potrà presentarsi perché il processo di ossidazione dei ferri di armatura dei travetti, che può condurre ad un distacco della malta copriferro, dei laterizi di fondo e dell'intonaco dell'intradosso, può essere lento oppure verificarsi più rapidamente in relazione anche alla quantità di acqua assorbita dai solai.

Dunque, nonostante ad un esame obiettivo possano non essere evidenti segni macroscopici tali da lasciare presagire un imminente cedimento dell'intradosso, l'assorbimento continuo di acqua potrebbe causare nel tempo o aver già causato un deterioramento della struttura portante dei solai con dilatazione della sezione dei ferri di armatura ossidati e conseguente distacco della malta copriferro, del fondo dei laterizi e cedimento di porzioni anche vaste dell'intradosso.

Quanto descritto si è verificato, ad esempio, nei box sub. 42 e sub. 48 dove nel mese di gennaio 2021 la sottoscritta aveva osservato alcune fessurazioni e aloni di umido sui soffitti mentre, a più di un anno di distanza, in occasione del sopralluogo del luglio 2022, ha notato che le porzioni dell'intradosso dei solai in corrispondenza dei suddetti degradi si erano distaccate con conseguente cedimento dell'intonaco di finitura e, nel caso del box sub. 48, anche del fondo dei laterizi.

Sulla base di quanto osservato con riguardo all'evoluzione dei degradi dei box sub. 42 e 48, la sottoscritta, in occasione del sopralluogo del 13/07/2022, ha provveduto ad effettuare un esame percussivo di tutti i solai con l'ausilio di un bastone rinvenuto sui luoghi, riscontrando che anche le porzioni dei soffitti che presentavano apparentemente degradi minori come semplici fessurazioni o macchie di umidità, in realtà "risuonavano a vuoto", segno di un futuro distacco dell'intradosso.

Oltre ai solai, anche le travi di alcuni box presentano fessurazioni, più o meno evidenti, originatesi dall'ossidazione dei ferri di armatura per effetto delle infiltrazioni. Le fessurazioni, col tempo, potrebbero estendersi e, come per i soffitti, potrebbe verificarsi il distacco di porzioni



della malta copriferro e dell'intonaco di finitura principalmente in corrispondenza di quelle travi che attraversano i box trasversalmente quasi al centro dei soffitti.

Si rappresenta che le medesime situazioni di pericolo riscontrate all'interno del compendio pignorato sussistono per quelle aree di manovra comuni ai box del primo piano seminterrato ubicate sotto la sede stradale di via Villa Heloise e, più precisamente, sotto le airole che adornano la sede stradale.

Tali airole, poste al centro della via Villa Heloise a suddividere i due sensi di marcia dei veicoli (in entrata e in uscita dai garage dei seminterrati), sono caratterizzate dalla presenza di siepi e arbusti nonché da quattro ampi lucernari circolari, sovrastati da una copertura in policarbonato, che forniscono luce diretta al primo piano seminterrato.

Come già precisato, sui soffitti delle aree di manovra in corrispondenza dei suddetti lucernari sono stati osservati degradi da infiltrazione consistenti in vasti aloni di umido, rigonfiamenti, sfarinamenti e sfogliamenti della tinteggiatura e dell'intonaco di finitura. Inoltre, le travi che attraversano longitudinalmente le aree di manovra e che sono situate sotto i muretti di bordo delle soprastanti airole di via Villa Heloise presentano fessurazioni e aloni di umido.

Sebbene alla data dei sopralluoghi non fosse visibile alcuna porzione di soffitto distaccata, è verosimile ritenere che, perdurando i fenomeni infiltrativi, tale evenienza possa, col tempo, verificarsi mettendo a rischio l'incolumità di tutti coloro che fruiscono dei garage del primo piano seminterrato.

2.3. Individuazione della causa delle infiltrazioni e della sua effettiva imputabilità

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, al fine di meglio individuare le cause delle infiltrazioni, la sottoscritta ha elaborato una sovrapposizione grafica (**all. 1, tav. 1**) che potesse mettere in relazione la planimetria del primo piano seminterrato con la planimetria del piano terra.

La sovrapposizione ha permesso di chiarire la corrispondenza tra l'ubicazione dei degradi osservati sui solai e sulle murature del primo piano seminterrato e le strutture soprastanti (edifici, marciapiedi, sede stradale ecc).

Per quanto concerne i degradi presenti sui soffitti dei box pignorati nelle zone più vicine ai varchi di ingresso (box dal sub. 32 al sub. 36 e dal sub. 44 al sub. 46 e sub. 48 e 49), dalla sovrapposizione grafica è emerso che le suddette porzioni di solaio si trovano sotto la sede stradale di via Villa Heloise, strada che, come in precedenza descritto, presenta notevoli dissesti della superficie pavimentata.



In alcuni punti, infatti, la pavimentazione risulta fessurata ed avvallata, in altri punti sono visibili delle vere e proprie buche in cui mancano del tutto gli elementi di pavimentazione, in altri punti ancora si osservano rappezzamenti temporanei effettuati con asfalto o cemento.

Anche la porzione di rampa a cielo aperto antistante l'ingresso al seminterrato dal civico n. 22 di via Villa Heloise presenta un manto ammalorato e tracce di parziali rifacimenti.

Non vi è dubbio che l'acqua piovana si sia infiltrata attraverso le soluzioni di continuità della pavimentazione di via Villa Heloise imbibendo la struttura del solaio sottostante e raggiungendo l'intradosso dei soffitti dei box pignorati nelle zone più prossime ai varchi di ingresso, zone, appunto, situate sotto la sede stradale.

Da un confronto tra le fotografie effettuate in occasione del sopralluogo del 14/01/2021 e quelle eseguite durante i successivi accessi, la sottoscritta ha osservato che gli aloni di umidità, seppur in misura minima, si sono estesi, segno del fatto che le infiltrazioni sono ancora attive.

E', pertanto, fondamentale che venga ripristinata l'integrità della sede stradale di via Villa Heloise tramite il rifacimento del manto di pavimentazione e della sottostante impermeabilizzazione che, considerata la natura ed estensione dei degradi osservati nei box del primo piano seminterrato, risulta certamente danneggiata e non più a tenuta.

I rappezzamenti finora effettuati al fine di riempire buche, avvallamenti e fessurazioni appaiono, infatti, come soluzioni temporanee non idonee a risolvere nel tempo il problema delle infiltrazioni.

Oltre ad intervenire tramite il rifacimento del manto stradale e della membrana impermeabile al fine di eliminare la causa delle infiltrazioni ed impedire che le sottostanti strutture continuino ad assorbire acqua, è indispensabile mettere in sicurezza i soffitti e le travi ammalorate dei box pignorati onde evitare il verificarsi di cedimenti e crolli.

Si dovrebbe procedere, dapprima, rimuovendo l'intonaco e il fondo dei laterizi di tutte le porzioni di intradosso che risultano danneggiate e pericolanti.

Successivamente, si dovrebbe proseguire con il risanamento della struttura portante dei solai tramite spazzolatura dei ferri di armatura, stesura di convertitore di ruggine e ripristino del copriferro con idonea malta antiritiro.

I medesimi interventi di rimozione delle porzioni di intonaco pericolanti e di risanamento strutturale dovrebbero essere eseguiti anche per le travi in cui sono visibili fessurazioni dovute all'ossidazione e al rigonfiamento della sezione dei ferri di armatura per effetto delle infiltrazioni.

Si precisa, tuttavia, che il risanamento degli intradossi dei solai e delle travi ammalorate dovrebbe essere effettuato successivamente o contestualmente all'intervento di ripristino del manto stradale di via Villa Heloise. Sarebbe opportuno, infatti, in primis, rimuovere la causa che ha generato i



fenomeni infiltrativi in quanto, qualora non si procedesse con il rifacimento della pavimentazione di via Villa Heloise, si rischierebbe di inficiare l'efficacia e la durata dell'intervento di risanamento poiché i solai continuerebbero ad imbibirsi di acqua alimentando la corrosione dei ferri di armatura con conseguente cedimento dell'intonaco e "sfondellamento" degli intradossi dei solai.

Per quanto concerne i degradi osservati sulle pareti di fondo dei box censiti al sub. 31, 32 e 33 e sulle porzioni delle travi e dei soffitti più vicine a tali pareti, dalla sovrapposizione grafica è emerso che tali pareti si trovano in corrispondenza della zona di connessione tra il marciapiede di via Villa Heloise compreso tra i civici n. 24 e n. 36 e il prospetto del fabbricato dove sono ubicate le rampe di accesso al primo piano seminterrato.

Sul marciapiede, davanti al prospetto dell'edificio e per tutta la sua lunghezza, sono visibili delle caditoie che, probabilmente, dovevano garantire il corretto smaltimento dell'acqua piovana impedendo che la stessa penetrasse nei locali del piano terra. Tali griglie sono attualmente coperte con lastre metalliche. In corrispondenza del bordo delle caditoie vicine alla rampa di ingresso del civico n. 38 il marciapiede presenta piccole buche e fessurazioni della superficie. Altri punti danneggiati del marciapiede risultano essere stati rappezzati.

Non è da escludere che attraverso tali disconnessioni l'acqua si sia infiltrata fino a raggiungere le sottostanti pareti di fondo dei box sub. 31, 32 e 33.

Con riguardo alle cause delle infiltrazioni nelle suddette pareti di fondo, si tenga, inoltre, in considerazione che lungo tali murature corrono delle tubazioni di adduzione idrica che forniscono acqua ai buttatoi dei box pignorati e che potrebbero essere state interessate da disfunzioni e perdite tali da determinare i degradi osservati.

Ovviamente quanto sopra ipotizzato scaturisce dall'osservazione dei luoghi condotta esclusivamente all'interno degli immobili pignorati e all'esterno degli edifici e della via Villa Heloise sotto cui si estende il primo piano seminterrato.

Non si esclude, dunque, la presenza di altre possibili cause interne alle unità immobiliari del piano terra (per esempio passaggio di impianti di scarico, riscaldamento o adduzione idrica non funzionanti) che non sono state visionate in quanto estranee al pignoramento.

Tuttavia, nelle pareti di fondo ammalorate, a differenza di quanto osservato per le porzioni di solaio ubicate sotto la sede stradale di via Villa Heloise, i degradi da infiltrazione sembrano essere progressi giacché, operando un confronto tra gli scatti fotografici eseguiti in periodi diversi, non sono state osservate modifiche nella loro morfologia ed estensione.

E', dunque, possibile che si siano verificate in passato delle infiltrazioni di acqua meteorica attraverso le soluzioni di continuità del marciapiede o attraverso le caditoie non perfettamente a



tenuta (successivamente coperte) o vi siano stati malfunzionamenti dell'impianto di adduzione idrica o altri fattori da cui si sono originati i degni. In ogni caso, ad un esame visivo, sembrerebbero cessate le infiltrazioni.

Per maggiore sicurezza, sarebbe opportuno, monitorare nel tempo lo stato dei degni onde accertare eventuali peggioramenti.

E' necessario, in ogni caso, procedere con gli interventi di messa in sicurezza rimuovendo le porzioni di soffitto pericolanti e risanando la struttura di travi e solai come già precisato per le porzioni di solaio più vicine ai varchi di accesso.

Per quanto riguarda i degni da infiltrazione (fori con circostanti aloni di umidità) presenti sulla porzione di soffitto del box sub. 38 in prossimità della trave che regge la rampa di ingresso dal civico n. 22 di via Villa Heloise, si precisa che dalla sovrapposizione grafica elaborata dalla sottoscritta si desume che tale porzione di soffitto si trova al di sotto della parte iniziale della rampa a cielo aperto e, precisamente, sotto una delle estremità della caditoia antistante il cancello di ingresso della rampa. Qui la sottoscritta ha osservato la presenza di vegetazione, oltre che di foglie e detriti di varia natura che ostruiscono il corretto deflusso delle acque. La superficie pavimentata della rampa attorno a questa parte di caditoia e lungo il muretto perimetrale adiacente è apparsa particolarmente umida, con presenza di ristagni d'acqua e di microflora. Lo stesso muretto risulta deteriorato e interessato da notevole umidità di risalita.

In quasi tutti i sopralluoghi effettuati, anche in assenza di precipitazioni meteoriche, e' stata osservata la presenza di acqua fuoriuscire dall'imboccatura di un piccolo canale di scolo inglobato nel marciapiede di via Villa Heloise, scivolare poi lungo la rampa alla base del muretto e ristagnare all'estremità della caditoia ostruita.

E' probabile che tale canale, come altri osservati lungo il bordo del marciapiede, serva a convogliare verso la sede stradale le acque meteoriche provenienti dalle caditoie del marciapiede attualmente chiuse con una copertura metallica. E'anche possibile che raccolga le acque di drenaggio di un'aiola situata a fianco del portone di ingresso del civico n. 24 di via Villa Heoise in corrispondenza del muretto della rampa sopra descritto. Non è stato possibile verificare l'effettiva provenienza delle tubazioni considerando che le caditoie, come sopra specificato, risultano coperte con lastre metalliche.

A parere della sottoscritta, i degni del soffitto del box sub. 38 localizzati in prossimità della parete di fondo e vicino alla trave che regge la rampa, sono da ascrivere al costante ristagno di acqua sulla superficie della rampa dovuto ad un malfunzionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche. L'acqua piovana, infatti, non riuscendo a defluire correttamente



all'interno della caditoia, ristagna al suo interno nonché sulla pavimentazione della rampa infiltrandosi attraverso le soluzioni di continuità della superficie pavimentata o attraverso eventuali fessurazioni della medesima caditoia e imbibendo il solaio sottostante. Sarebbe necessario, dunque, che si provvedesse, oltre a ripristinare il manto di pavimentazione della porzione di rampa a cielo aperto, anche a ristabilire il corretto deflusso delle acque ispezionando e disostruendo la caditoia da tutti i detriti presenti al suo interno e verificando l'eventuale presenza di fessurazioni che non garantiscono la tenuta del canale di scolo.

Tali interventi riguardano la rimozione delle possibili cause delle infiltrazioni. In ogni caso, è indispensabile mettere in sicurezza il solaio del box sub. 38 ubicato sotto la rampa con le procedure di risanamento già descritte in precedenza.

Per quanto concerne i degradi osservati all'interno del box sub. 39 sulla parete e trave di fondo e sulla porzione di solaio limitrofa, si presume, visti la morfologia e l'andamento degli aloni di umidità, che tali degradi siano da imputare a disfunzioni delle tubazioni di scarico che attraversano il soffitto del box.

E' verosimile ritenere che tali tubazioni servano a raccogliere le acque meteoriche provenienti dalla caditoia posta all'inizio della rampa del civico n. 20 di via Villa Heloise che conduce al secondo piano seminterrato.

Si rende, pertanto, necessario ispezionare la caditoia e liberarla dagli elementi ostruttivi nonché verificare la funzionalità delle tubazioni accertandosi che non vi siano fessurazioni al loro interno. Ovviamente, come per gli altri box pignorati, è indispensabile procedere con gli interventi di messa in sicurezza della porzione di solaio ammalorata attorno alle tubazioni nonché al risanamento della trave della parete di fondo.

Per quanto riguarda il box sub. 42 dove è stato osservato il distacco di un'ampia porzione di intonaco dell'intradosso del solaio che ha lasciato a vista il fondo dei laterizi, si precisa che la causa è certamente da ricercare in una perdita di due tubazioni di scarico che attraversano il solaio. Tali tubazioni provengono da un edificio condominiale che si trova di fronte al fabbricato che ospita le rampe di accesso al primo piano seminterrato.

Una parte del compendio pignorato si trova, infatti, sotto il fabbricato dove si aprono le rampe di accesso al primo piano scantinato e sotto una delle corsie di via Villa Heloise mentre una restante parte dei box si trova sotto l'edificio posto di fronte a quello sopra descritto e sotto l'altra corsia di via Villa Heloise.

I due fabbricati si fronteggiano e risultano separati dalla sede stradale di via Villa Heloise.



Sarebbe opportuno, dunque, che si procedesse con l'ispezione delle suddette tubazioni onde verificare la presenza di disfunzioni e provvedere al ripristino del corretto smaltimento delle acque di scarico.

Naturalmente, è indispensabile mettere in sicurezza il solaio del box sub. 42 rimuovendo le eventuali parti pericolanti dell'intradosso e procedendo, laddove necessario, con il risanamento della struttura portante seguendo il procedimento già descritto per altri box.

E', inoltre, necessario intervenire sulla trave vicina alle tubazioni che appare ammalorata tramite risanamento strutturale.

Per quanto riguarda i restanti box oggetto di pignoramento (sub. 44, 45, 46, 48 e 49) situati sotto la sede stradale di via Villa Heloise tra i civici n. 3 e n. 15 e sui cui soffitti sono state osservate microfessurazioni e cedimenti di intonaco (sub. 42 e sub. 48), è necessario, al fine di rimuovere la causa delle infiltrazioni, procedere al ripristino della pavimentazione stradale e della guaina impermeabile sottostante.

Si rappresenta che lo sfondellamento del solaio del box sub. 48 si è verificato in corrispondenza della porzione di soffitto posta sotto il marciapiede compreso tra i civici n. 9 e n. 15 di via villa Heloise.

Tuttavia, la pavimentazione di tale marciapiede appare integra e, pertanto, si ipotizza che l'acqua piovana possa essersi infiltrata all'interno del solaio attraverso la sede stradale dissestata e poi abbia proseguito il suo percorso, probabilmente sfruttando un'errata pendenza, nella parte di solaio più interna e distante dalla sede stradale.

Altra ipotesi è che lo sfondellamento del solaio sia l'esito di una pregressa infiltrazione attraverso la superficie del marciapiede in un momento in cui la stessa presentava soluzioni di continuità successivamente risolte. Difatti, sembra che la pavimentazione del marciapiede non sia quella originaria ma sia stata rifatta ex novo in tempi successivi.

Si dovrà, comunque, provvedere ad effettuare la messa in sicurezza dei solai ammalorati tramite rimozione delle porzioni pericolanti e successivo risanamento della struttura portante.

Quanto sopra esposto, come richiesto nel provvedimento di richiamo, riguarda l'individuazione delle cause che hanno originato i degradi all'interno del compendio pignorato e l'indicazione degli interventi atti a rimuovere tali cause nonché degli interventi indifferibili e urgenti di messa in sicurezza dei box oggetto di pignoramento.

Tuttavia, si rappresenta che anche i soffitti e le travi delle le aree di manovra del primo piano scantinato ubicati sotto le aiole ed i lucernari di via Villa Heloise presentano notevoli degradi.



Sebbene tali spazi non facciano parte del compendio pignorato in quanto spazi comuni, si ravvisa la necessità di intervenire con opere di messa in sicurezza onde evitare futuri distacchi di intonaco e sfondellamento dei solai che possano mettere a repentaglio tutti coloro che utilizzano il primo piano seminterrato.

Poiché la causa delle infiltrazioni sui soffitti delle aree di manovra è imputabile principalmente alle soprastanti aiole di via Villa Heloise che mantengono, per la presenza di terra e piante di vario genere, una condizione di costante umidità che si incrementa in caso di pioggia, sarebbe opportuno che si provvedesse, previa rimozione della terra, ad un adeguato intervento di impermeabilizzazione del fondo delle aiole e dei muretti di bordo nonché ad un idoneo drenaggio atto a smaltire l'acqua in eccesso che si accumula nel terreno. Inoltre, considerato che l'acqua penetra anche attraverso i muretti che delimitano i lucernari, sarebbe opportuno che gli stessi venissero impermeabilizzati in entrambi i lati.

Altra situazione a rischio per la concreta possibilità che si verifichino distacchi di intonaco riguarda la trave che attraversa il solaio della corsia comune di manovra compresa tra le pareti del box sub. 37 e del box sub. 38, quest'ultimo oggetto di pignoramento.

Come descritto al paragrafo 2.1, in questa trave sono stati osservati notevoli degni di infiltrazione e, in occasione di un sopralluogo, è stata notata dell'acqua scivolare lungo la parete del box sub. 37 in corrispondenza di un raccordo di un tubazione di adduzione idrica. E' probabile, dunque, che la causa di tali degni possa essere riconducibile ad una disfunzione di impianti. E' possibile, infatti, che il raccordo della tubazione che penetra all'interno della muratura del box sub. 37, non oggetto di pignoramento, non sia più a tenuta o che vi siano fessurazioni lungo il condotto. Pertanto, quando l'impianto è in esercizio, la pressione dell'acqua all'interno della tubazione è tale da determinare le infiltrazioni osservate con conseguente fuoriuscita dell'acqua che scivola lungo la parete e che viene assorbita non solo dalla muratura ma anche dalla trave arrivando perfino a gocciolare sul pavimento.

E' opportuno, dunque, che si proceda con un controllo della suddetta tubazione onde verificare l'esistenza di eventuali anomalie.

Qualora, in fase di controllo, non si accertasse la presenza di disfunzioni dell'impianto di adduzione idrica, dovrebbe essere ricercata un'altra causa anche accedendo all'interno dell'edificio condominiale dal civico n. 24 di via Villa Heloise e ciò in quanto tale trave si trova in corrispondenza proprio della zona di ingresso al fabbricato dal suddetto civico.



In ogni caso, onde evitare pericoli di crollo, è necessario intervenire mettendo in sicurezza la trave tramite rimozione delle parti di intonaco decoese e ammalorate, laddove presenti, e risanando successivamente la struttura della trave.

2.4. Determinazione analitica e dettagliata delle spese occorrenti per l'esecuzione degli eventuali lavori urgenti ed indifferibili di messa in sicurezza

Come già precisato, i lavori da effettuare al fine di impedire il verificarsi di nuove infiltrazioni all'interno del compendio pignorato sono quelli consistenti nella rimozione delle cause che tali infiltrazioni hanno generato e, in primis, gli interventi di rifacimento del manto di pavimentazione di via Villa Heloise e della sottostante membrana impermeabile.

Altri interventi atti a rimuovere le cause dei degradi all'interno dei box pignorati sono quelli che riguardano l'ispezione e la disostruzione delle caditoie poste davanti agli ingressi delle rampe di accesso ai seminterrati dai civici n. 20 e n. 22 e delle sottostanti tubazioni di smaltimento.

Si precisa che tali interventi dovrebbero essere posti a carico di tutti i soggetti che risultano titolari di un diritto di proprietà o di altri diritti sulla via Villa Heloise e sugli spazi esterni circostanti e ai quali spetta la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada e di tali spazi. Si rappresenta che la scrivente non ha proceduto ad accertare la titolarità di via Villa Helosie poiché tale verifica, peraltro complessa e che richiede tempi lunghi per le indagini da effettuare nei vari uffici competenti, esula dai quesiti del mandato di richiamo.

Al fine di rimuovere le cause delle infiltrazioni, altro intervento da eseguire è certamente l'ispezione delle tubazioni di adduzione idrica che attraversano il primo piano seminterrato e l'interno dei box. Tale intervento riguarda impianti condominiali e, pertanto, le relative spese dovrebbero essere sostenute dal condominio dei box o da chiunque abbia titolo ad effettuare gli interventi di manutenzione sull'impianto di adduzione idrica.

INTERVENTI ATTI AD ELIMINARE LE CAUSE DELLE INFILTRAZIONI ALL'INTERNO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Di seguito si elencano **gli interventi atti ad eliminare le cause delle infiltrazioni all'interno del compendio pignorato:**

- rifacimento sede stradale di via Villa Heloise tramite dismissione della attuale pavimentazione, della guaina impermeabile deteriorata e del massetto delle pendenze e successiva collocazione di nuovo massetto di sottofondo, di nuova membrana impermeabile e di nuovo pavimento carrabile previo controllo della soletta del solaio



- videoispezione e disostruzione delle caditoie di raccolta delle acque di superficie antistanti le rampe dei civici n. 20 e 22 di via Villa Heloise e ispezione delle tubazioni di scarico sottostanti

Per i suddetti interventi è stato elaborato un computo metrico estimativo (**all. 2**) il cui importo, compreso gli oneri relativi alla sicurezza, è pari a circa **€ 64.600,00** comprensivo di oneri per la sicurezza ed escluso IVA e direzione lavori.

Si precisa che per l'intervento di disostruzione delle caditoie delle rampe dei civici n. 20 e n. 22, inserito tra le voci del computo, non essendo contemplata nel Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Sicilia 2022 una apposita voce, la sottoscritta ha contattato una impresa di spurgo e bonifica ambientale che potesse fornire un preventivo di spesa per un intervento di videoispezione e disostruzione delle suddette caditoie e delle tubazioni di scarico ad esse collegate.

Si rappresenta, inoltre, che le lavorazioni indicate nel computo metrico ed i relativi i costi sono soltanto orientativi ed attengono esclusivamente alle opere necessarie per ripristinare il manto stradale e la sottostante impermeabilizzazione. In realtà, per una corretta strategia di intervento e per la scelta dei materiali e delle finiture più idonee, sarebbe necessario elaborare un progetto dettagliato che riguardi anche il sistema di smaltimento delle acque di superficie dell'intera via Villa Heloise nonché il controllo e la verifica dell'integrità della soletta del solaio carrabile e la relativa portanza tramite idonee indagini strumentali.

L'importo definitivo dei lavori, dunque, dipenderà dalle scelte progettuali che verranno portate avanti da tutti i soggetti che detengono un diritto di proprietà o altro diritto sulla via Villa Heloise e sugli spazi esterni circostanti.

INTERVENTI URGENTI E INDIFFERIBILI DI MESSA IN SICUREZZA DA ESEGUIRE ALL'INTERNO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Gli interventi indicati precedentemente dovrebbero essere propedeutici agli interventi di messa in sicurezza degli immobili pignorati in quanto necessari ad eliminare la causa delle infiltrazioni. Senza tali interventi, infatti, si rischierebbe, come già precisato, di inficiare la durata nel tempo delle operazioni di messa in sicurezza del compendio pignorato.

Tuttavia, considerato che le lavorazioni connesse al rifacimento del manto stradale di via Villa Heloise dovrebbero seguire un preciso progetto e che le scelte progettuali potrebbero coinvolgere molteplici soggetti con conseguente allungamento dei tempi di intervento, si ritiene, nel frattempo, indispensabile intervenire con i lavori urgenti e indifferibili di messa in sicurezza dei



box pignorati al fine di evitare l'aggravamento delle condizioni degli immobili e di impedire possibili cedimenti di intonaco o sfondellamenti di solaio.

Di seguito si elencano gli **interventi urgenti e indifferibili di messa in sicurezza del compendio pignorato**:

- risanamento dei solai ammalorati tramite rimozione delle parti deteriorate e non coese al supporto, successiva asportazione dell'ossidazione dei ferri di armatura tramite spazzolatura con idonee spazzole metalliche, trattamento dei ferri con malta passivante, ripristino del copriferro con malta reoplastica antiritiro e ricostruzione dell'intradosso del solaio
- risanamento delle travi ammalorate tramite rimozione delle parti decoese, asportazione dell'ossidazione dei ferri di armatura tramite spazzole metalliche, trattamento dei ferri con malta passivante, ricostruzione del copriferro con malta tixotropica antiritiro

Per i suddetti interventi di messa in sicurezza è stato elaborato un computo metrico estimativo (**all. 3**) il cui importo, compreso gli oneri relativi alla sicurezza, è pari a circa **€ 13.200,00** escluso IVA e direzione lavori.

Si rappresenta che anche tali interventi dovrebbero essere posti a carico di tutti i soggetti titolari di diritti su via Villa Heloise e sugli spazi circostanti e ciò in quanto i fenomeni infiltrativi e i relativi degradi hanno origine dalla sede stradale e dagli spazi limitrofi.

E pur tuttavia, laddove non si ravvisasse la disponibilità da parte dei sopracitati soggetti a far fronte in tempi brevi alle spese, si segnala, al fine di preservare i beni pignorati almeno fino all'aggiudicazione ed evitare un peggioramento dei degradi, la necessità di provvedere il prima possibile alle opere urgenti e indifferibili di messa in sicurezza anche valutando la possibilità di porre a carico del ceto creditorio i relativi costi.

Rimane, tuttavia, indispensabile procedere successivamente con le opere di ripristino della sede stradale di via Villa Heloise al fine di garantire l'efficienza e la durata nel tempo degli interventi di messa in sicurezza.

INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DA ESEGUIRE NEGLI SPAZI COMUNI DI MANOVRA PEL PRIMO PIANO SEMINTERARTO

Oltre al computo metrico inerente le lavorazioni da effettuare per eliminare la causa delle infiltrazioni all'interno dei beni pignorati e al computo riguardante gli interventi urgenti e indifferibili di messa in sicurezza di tali immobili, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare un ulteriore computo metrico estimativo (**all. 4**) concernente gli interventi di messa in sicurezza delle



aree di manovra comuni ubicate sotto le aiole e i lucernari di via Villa Heloise che risultano particolarmente ammalorate e soggette a possibili cedimenti dell'intradosso dei solai.

Per tali lavori si stima un costo di circa € 22.000,00 comprensivi di oneri per la sicurezza ed escluso IVA e Direzione Lavori.

Anche i costi di tali interventi, come gli altri, dovrebbero essere posti a carico di tutti i soggetti titolari di diritti su via Villa Heloise.

Non sono stati computati i costi necessari ad eliminare la causa delle infiltrazioni provenienti dalle aiole e dai lucernari di via Villa Heloise in quanto un intervento sulle aiole e sulle essenze arboree esistenti presupporrebbe il coinvolgimento di specialisti botanici al fine di garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di verde privato e di assicurare la più opportuna modalità di intervento.

2.5. Individuazione di un'eventuale sussistenza di pericoli di stabilità - o comunque l'incidenza negativa sulla stabilità - dell'edificio

Con riferimento a tale quesito, si precisa che la sottoscritta non è in grado di asserire con certezza se in atto sussistano pericoli di stabilità per l'edificio in quanto, al fine di accertare tale evenienza, dovrebbero essere effettuate specifiche indagini diagnostiche strutturali con l'ausilio di idonei strumenti di cui la scrivente non dispone.

E' pacifico che il perpetrarsi dei fenomeni infiltrativi possa avere, col tempo, delle conseguenze negative sugli elementi strutturali portanti e determinarne un indebolimento.

Pertanto, per rispondere al quesito in modo esaustivo, si ritiene opportuno ricorrere al parere di uno strutturista il quale, laddove lo ritenga necessario, possa effettuare dei saggi tecnici con le opportune strumentazioni.

3. CONCLUSIONI

In risposta al provvedimento della S.V. Ill.ma, la sottoscritta ha effettuato i dovuti sopralluoghi presso l'immobile pignorato in data 24/06/2022, 13-27/07/2022 e 10/02/2023 e ha preso nuovamente visione dei degradi da infiltrazione di acqua meteorica verificatisi all'interno del compendio pignorato.

Tramite l'ausilio di una sovrapposizione grafica dalla stessa elaborata con la quale sono state messe in relazione le planimetrie del piano terra e del primo piano seminterrato, è stato possibile individuare le cause delle suddette infiltrazioni.

Dalla sovrapposizione grafica è emerso che molti dei degradi osservati all'interno dei box pignorati, nello specifico di quelli situati sotto la via Villa Heloise, si sono originati dalle



discontinuità del manto stradale che appare visibilmente danneggiato. Tali soluzioni di continuità hanno permesso alle acque di superficie di infiltrarsi all'interno dei solai danneggiandone la struttura e provocando, in alcuni casi, cedimenti dell'intradosso.

Altri degradi sono imputabili all'ostruzione delle griglie di scolo situate davanti ai cancelli di ingresso delle rampe che conducono ai piani seminterrati dai civici n. 20 e 22 di via Villa Heloise. Le caditoie sono apparse, infatti, totalmente ricolme di detriti di vario genere e vegetazione spontanea. Situazione, questa, che impedisce il corretto smaltimento delle acque di superficie.

Altri degradi sono probabilmente da attribuire a malfunzionamenti dell'impianto di adduzione idrica del primo piano seminterrato che fornisce acqua ai buttatoi dei garage mentre altri sono ascrivibili a disfunzioni di un impianto di scarico proveniente da un altro edificio.

I degradi da infiltrazioni riscontrati all'interno del compendio pignorato sono tali da costituire un pericolo per l'incolumità di chi fruisce dei box del primo piano seminterrato stante la concreta possibilità che si verifichino cedimenti di intonaco e sfondellamenti degli intradossi dei solai.

Pertanto, la scrivente ha segnalato la necessità di intervenire con opere urgenti e indifferibili di messa in sicurezza dei solai e degli elementi strutturali ammalorati per cui ha stimato un costo di intervento pari a circa € 13.200,00 escluso IVA e D.L.

Sebbene tale costo debba essere sostenuto da tutti i soggetti titolari di diritti di proprietà o altri diritti su via Villa Heloise, in considerazione del fatto che la causa dei degradi trae origine proprio dalla sede stradale dissestata, si rappresenta tuttavia la necessità di procedere con la esecuzione dei lavori urgenti e indifferibili in tempi brevi e comunque prima dell'aggiudicazione anche al fine di preservare i beni pignorati ed evitare un peggioramento dei degradi. Dunque, si dovrebbe valutare l'ipotesi di porre momentaneamente a carico del ceto creditorio i costi di tali lavori da effettuare all'interno del compendio pignorato.

Insieme agli interventi urgenti e indifferibili sono stati indicati anche gli interventi indispensabili a rimuovere le cause delle infiltrazioni. Tali interventi, per i quali si è stimato un costo di € 64.600,00 comprensivo di oneri per la sicurezza ed escluso IVA e D.L., consistono principalmente nel rifacimento del manto stradale di via Villa Heloise.

Sebbene sia importante che i lavori atti a eliminare le cause delle infiltrazioni vengano eseguiti prima o contestualmente agli interventi di messa in sicurezza in quanto una loro mancata esecuzione potrebbe inficiare la durata nel tempo dei lavori urgenti e indifferibili, tuttavia appare improbabile che vengano approntati in tempi brevi, trattandosi di spese straordinarie che dovranno essere poste a carico di tutti i soggetti titolari di diritti di proprietà o altri diritti su via Villa Heloise.



Infine, la scrivente ha elaborato un ulteriore computo metrico estimativo concernente la messa in sicurezza dei solai e delle travi delle aree comuni di manovra poste sotto le aiole e i lucernari di via Villa Heloise. Si ravvisa, infatti, la necessità di procedere con interventi di messa in sicurezza stante i notevoli degradi osservati in occasione dei sopralluoghi. L'importo di tali lavori ammonta a circa € 22.000,00 escluso IVA e D.L. e andrebbe anch'esso posto a carico di tutti i soggetti titolari di diritti di proprietà o altri diritti su via Villa Heloise, in considerazione del fatto che l'origine dei degradi risiede proprio nella presenza delle aiole e dei lucernari che mantengono una costante condizione di umidità favorendo i fenomeni infiltrativi.

Si allegano

- 1- Sovrapposizione grafica tra planimetria del piano terra e planimetria del primo piano seminterrato. Scala 1:200
- 2- Computo metrico estimativo dei lavori urgenti e indifferibili di messa in sicurezza da eseguire all'interno del compendio pignorato
- 3- Computo metrico estimativo dei lavori atti ad eliminare le cause delle infiltrazioni all'interno del compendio pignorato
- 4- Computo metrico estimativo dei lavori di messa in sicurezza delle aree comuni di manovra del primo piano seminterrato
- 5- Preventivo di videoispezione e disostruzione caditoie fornito dalla ditta Airone Servizi s.r.l.

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

Palermo, 14/02/2023

L'esperto stimatore

Arch. Daniela Carollo

