

**Ing. Paolo MORELLO**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Via Molara 60/C**

**90131 Palermo**

**ALL'ILL.<sup>MO</sup> SIG. GIUDICE**

**DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DEL TRIBUNALE DI PALERMO**

**Oggetto: Relazione di c.t.u. in ordine alla stima degli immobili ricadenti nella esecuzione immobiliare n° 688/1995 presso il Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari.**

**1. PREMESSA ED ATTIVITA' DEL C.T.U.: ELENCO DEGLI IMMOBILI**

**SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

Il sottoscritto ing. Paolo Morello, con studio tecnico in Palermo Via Molara n° 60/C, regolarmente iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione disposta in data 18/11/2009, veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, al fine di eseguire la stima degli immobili ricadenti in tale procedura esecutiva.

In data 15/01/2010, come disposto dal G.Es., lo scrivente si presentava all'udienza per prestare il giuramento di rito; in data 18/01/2010 poteva ritirare la copia degli atti rinvenuti nel fascicolo di causa in Cancelleria.

Dall'esame degli atti di causa, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare del 15/5/1995, si evince che gli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, fanno parte di n° 2 distinti edifici, siti

entrambi nel territorio del Comune di Palermo, e precisamente in:

1°) Via Luigi Vanvitelli n° 2;

2°) Via Villagrazia n° 134.

Si riporta l'elenco degli immobili di cui sopra.

**1°) IMMOBILI IN VIA LUIGI VANVITELLI N° 2.**

- Frazione n° 1: Appartamento al piano terra, scala A (oggi scala T), a destra salendo le scale, Foglio 38, particella 734 sub 8/29;

- Frazione n° 5: Appartamento al piano 2°, scala A (oggi scala T), a destra salendo le scale, Foglio 38, particella 734 sub 33;

- Frazione n° 7: Appartamento al piano terra, scala B (oggi scala U), a destra salendo le scale, Foglio 38, particella 734 sub 6/10/22;

- Frazione n° 10: Appartamento al piano 1°, scala B (oggi scala U), a sinistra salendo le scale, Foglio 38, particella 734 sub 23;

- Frazione n° 11: Appartamento al piano 2°, scala B (oggi scala U), a destra salendo le scale, Foglio 38, particella 734 sub 26.

**2°) IMMOBILI IN VIA VILLAGRAZIA N° 134.**

- Frazione n° 1: Magazzino al piano terra, Via Villagrazia n° 134/A-B-C, scala A, Foglio 82, particella 1588 sub 3;

- Frazione n° 2: Appartamento al piano 1°, scala A, Foglio 82, particella 1588 sub 4;

- Frazione n° 3: Appartamento al piano 2°, scala A, Foglio 82, particella 1588 sub 5;

- Frazione n° 4: Immobile uso ufficio al piano S1, con accesso 2<sup>a</sup> porta da destra scendendo la scala, scala B, Foglio 82, particella 1588 sub 15;

- Frazione n° 5: Immobile uso ufficio al piano S1, con accesso 3<sup>a</sup> porta da

destra scendendo la scala, scala B, Foglio 82, particella 1588 sub 16;

- Frazione n° 6: Immobile uso ufficio al piano S1, con accesso 4<sup>a</sup> porta da destra scendendo la scala, scala B, Foglio 82, particella 1588 sub 17;

- Frazione n° 7: Immobile uso ufficio al piano S1, con accesso a sinistra scendendo la scala, scala B, Foglio 82, particella 1588 sub 14;

- Frazione n° 11: Appartamento al piano 1°, scala B a sinistra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 9;

- Frazione n° 14: Appartamento al piano terra, scala C a destra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 21;

- Frazione n° 15: Appartamento al piano terra, scala C a sinistra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 20;

- Frazione n° 17: Appartamento al piano 1°, scala C a sinistra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 22;

- Frazione n° 19: Appartamento al piano 2°, scala C a sinistra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 24;

- Frazione n° 20: Appartamento al piano terra, scala D a destra entrando nell'androne, Foglio 82, particella 1588 sub 28;

- Frazione n° 21: Appartamento al piano terra, scala D a sinistra entrando nell'androne, Foglio 82, particella 1588 sub 27;

- Frazione n° 22: Appartamento al piano 1°, scala D a sinistra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 29;

- Frazione n° 23: Appartamento al piano 1°, scala D a destra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 30;

- Frazione n° 24: Appartamento al piano 2°, scala D a sinistra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 31;

- Frazione n° 25: Appartamento al piano 2°, scala D a destra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 32;

- Frazione n° 26: Appartamento al piano terra, scala E a destra entrando nell'androne, Foglio 82, particella 1588 sub 35;

- Frazione n° 27: Appartamento al piano terra, scala E a sinistra entrando nell'androne, Foglio 82, particella 1588 sub 34;

- Frazione n° 28: Appartamento al piano 1°, scala E a destra salendo la scala, Foglio 82, particella 1588 sub 37;

- Frazione n° 30: Appartamento al piano 2°, scala E, Foglio 82, particella 1588 sub 38;

- Frazione n° 31: Box al piano S1, interno 1, Foglio 82, particella 1588 sub 40;

- Frazione n° 32: Box al piano S1, interno 2, Foglio 82, particella 1588 sub 42;

- Frazione n° 33: Box al piano S1, interno 3, Foglio 82, particella 1588 sub 43;

- Frazione n° 34: Box al piano S1, interno 4, Foglio 82, particella 1588 sub 44;

- Frazione n° 35: Box al piano S1, interno 5, Foglio 82, particella 1588 sub 45;

- Frazione n° 36: Box al piano S1, interno 6, Foglio 82, particella 1588 sub 46;

- Frazione n° 37: Box al piano S1, interno 7, Foglio 82, particella 1588 sub 47;

- Frazione n° 38: Box al piano S1, interno 8, Foglio 82, particella 1588 sub

48;

- Frazione n° 39: Box al piano S1, interno 9, Foglio 82, particella 1588 sub

49;

- Frazione n° 40: Box al piano S1, interno 10, Foglio 82, particella 1588

sub 51;

- Frazione n° 41: Box al piano S1, interno 11, Foglio 82, particella 1588

sub 52;

- Frazione n° 42: Box al piano S1, interno 12, Foglio 82, particella 1588

sub 53;

- Frazione n° 43: Box al piano S1, interno 13, Foglio 82, particella 1588

sub 54;

- Frazione n° 44: Box al piano S1, interno 14, Foglio 82, particella 1588

sub 55;

- Frazione n° 45: Box al piano S1, interno 15, Foglio 82, particella 1588

sub 56;

- Frazione n° 46: Box al piano S1, interno 16, Foglio 82, particella 1588

sub 57;

- Frazione n° 47: Box al piano S1, interno 17, Foglio 82, particella 1588

sub 58;

- Frazione n° 48: Box al piano S1, interno 18, Foglio 82, particella 1588

sub 59;

- Frazione n° 49: Box al piano S1, interno 19, Foglio 82, particella 1588

sub 60;

- Frazione n° 50: Box al piano S1, interno 20, Foglio 82, particella 1588

sub 61;

- Frazione n° 51: Box al piano S1, interno 21, Foglio 82, particella 1588

sub 62;

- Frazione n° 52: Box al piano S1, interno 22, Foglio 82, particella 1588

sub 63;

- Frazione n° 53: Box al piano S1, interno 23, Foglio 82, particella 1588

sub 64;

- Frazione n° 55: Box al piano S1, interno 25, Foglio 82, particella 1588

sub 66;

- Frazione n° 56: Box al piano S1, interno 26, Foglio 82, particella 1588

sub 67;

- Frazione n° 57: Box al piano S1, interno 27, Foglio 82, particella 1588

sub 68;

- Frazione n° 58: Box al piano S1, interno 28, Foglio 82, particella 1588

sub 69.

Relativamente agli immobili di Via Vanvitelli n° 2 il C.T.U., essendone edotte le parti a mezzo di telefonate e telegrammi, ha eseguito interventi di sopralluogo tecnico in data 25/01/2010, 11/02/2010, 18/02/2010, 23/02/2010.

Analogamente e relativamente agli immobili di Via Villagrazia n° 134 il C.T.U., essendone edotte le parti a mezzo di telefonate, avvisi condominiali e telegrammi, ha eseguito interventi di sopralluogo tecnico in data 26/01/2010, 04/3/2010, 08/3/2010, 09/3/2010, 10/3/2010, 11/3/2010, 15/3/2010.

Altri interventi tecnici sono stati eseguiti presso l'Edilizia Privata di Palermo, al fine di richiedere e ritirare le eventuali concessioni edilizie;

presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, al fine di richiedere e ritirare certificazioni e planimetrie catastali; presso l'Amministratore pro-tempore del Complesso Edilizio di Via Villagrazia n° 134, al fine di organizzare i dovuti sopralluoghi tecnici; presso il G.Es. del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, da cui il C.T.U. ha ricevuto l'incarico de-quo, al fine di fare il punto della situazione: tali interventi sono stati eseguiti in data 27/01/2010, 28/01/2010, 05/02/2010, 13/02/2010, 15/02/2010, 26/02/2010, 03/3/2010, 22/3/2010.

In particolare, l'intervento del 03/3/2010, eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si è reso necessario per la presentazione dell'istanza di rasterizzazione per le planimetrie catastali non ancora rasterizzate: all'uopo il C.T.U. comunica che le planimetrie catastali relative agli immobili di Via Villagrazia n° 134 Palermo, sono ormai tutte disponibili al terminale.

Una volta esauriti i sopralluoghi tecnici e avendo acquisito tutta la documentazione tecnica disponibile per entrambi gli edifici oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, il C.T.U. ha eseguito una accurata indagine di mercato attuale locale, contattando personalmente diverse Agenzie Immobiliari di compravendita, sulla scorta di quanto precedentemente acquisito e delle fotografie riprese durante i sopralluoghi tecnici.

In particolare:

a) Per gli immobili siti in Palermo Via Vanvitelli n° 2 il C.T.U. ha contattato:

-

-

-

-

a) Per gli immobili siti in Palermo Via Villagrazia n° 134 il C.T.U. ha contattato:

-

Gli accertamenti, di cui all'indagine di mercato, sono stati eseguiti in data 24/3/2010 e 25/3/2010.

**Per quanto riguarda le notizie riservate, in accordo alla Legge sulla privacy per la protezione dei dati personali, si rimanda ad un successivo capitolo, di cui in allegato.**

## **2. GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: REGOLARITA' EDILIZIA.**

Gli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, fanno parte di n° 2 distinti complessi edilizi, siti, come accennato precedentemente, in altrettanti n° 2 quartieri diversi del territorio della Città di Palermo; e precisamente:

a) Via Luigi Vanvitelli n° 2;

b) Via Villagrazia n° 134.

Nel presente capitolo si affronterà la questione della regolarità edilizia, separatamente per i due complessi immobiliari.

Con istanza n° 5866/490 del 21/4/1986 la [redacted]  
nella persona del suo Amministratore Unico, presentata all'Assessorato Edilizia Privata del Comune di Palermo, veniva richiesta la concessione edilizia per l'edificazione di un complesso edilizio sito in Palermo **Via Luigi Vanvitelli n° 2** su terreno individuato in catasto al Foglio di mappa n° 38 di Palermo particella 734.

Il Comune di Palermo, esaminati gli atti tecnici a corredo del progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 17/7/1986, ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 38 del 05/02/1987.

A tale concessione è seguita l'istanza n° 1220 del 19/3/1987 con cui la [redacted] [redacted] [redacted] sempre nella persona del suo Amministratore Unico, richiedeva l'autorizzazione ad eseguire una prima variante in corso d'opera sul progetto originario, presentando il progetto di variante approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 23/4/1987, in virtù del quale veniva rilasciato la Concessione Edilizia in variante n° 338 del 10/11/1987.

Successivamente, con altra istanza n° 7469 del 19/12/1987, la [redacted] [redacted] sempre nella persona del suo Amministratore Unico, richiedeva l'autorizzazione ad eseguire una seconda variante in corso d'opera sul progetto originario, presentando il progetto di variante approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 10/02/1988, in virtù del quale veniva rilasciato la Concessione Edilizia in variante n° 347 del 30/10/1989.

Le copie conformi della concessione madre e delle varianti di cui sopra è cenno sono riportate in allegato.

Il complesso edilizio in parola si compone di n° 3 piccoli edifici contigui, ciascuno costituito da un piano terra/rialzato, un primo piano ed un secondo piano.

Inizialmente era previsto un accesso indipendente a tale complesso, ma dalla Via Petrazzi, diametralmente opposta alla Via Vanvitelli. A tal uopo le tre scale componenti erano state denominate "A", "B" e "C".

Contemporaneamente, però, un altro complesso immobiliare, di maggiore grandezza per numero di edifici, ma sostanzialmente simile per tipologia, stava per essere edificato con accesso da Via Vanvitelli n° 2: tale altro complesso immobiliare si componeva di n° 17 edifici, denominati rispettivamente da "A" ad "H".

Fra le due ditte costruttrici si stabilì, in virtù di un accordo ben preciso, di abolire l'accesso dalla Via Petrazzi, per il complesso oggetto della presente esecuzione immobiliare, e di unificare l'accesso ai due complessi contigui dalla Via Vanvitelli n° 2.

Pertanto nacque la necessità di ridenominare le scale "A", "B" e "C" del complesso oggetto di c.t.u. in "T", "U" e "V".

Il prezzo base d'asta, indicato nel prosieguo a seguito di una esauriente indagine di mercato locale ed attuale, tiene conto anche del fatto che tali piccoli edifici non sono forniti di ascensori.

Da una ricognizione generale, effettuata dal C.T.U. in occasione dei vari sopralluoghi tecnici, non è stata rilevata alcuna differenza e/o anomalia rispetto a quanto richiesto negli atti amministrativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Palermo.

Manca il certificato di abitabilità/agibilità solo perché, con l'avvicinarsi

delle problematiche di carattere giudiziario a carico dell'impresa costruttrice, non è stata da alcuno mai richiesta tale certificazione.

Pertanto, il complesso edilizio di cui sopra, può essere considerato a tutti gli effetti di legge regolare dal punto di vista urbanistico.

In allegato è possibile visionare le fotografie relative agli esterni.

Similmente, per il complesso edilizio sito in Palermo **Via Villagrazia n°**

**134**, con istanza n° 7468 del 19/12/1987 la

nella persona del suo Amministratore Unico, presentata all'Assessorato

Edilizia Privata del Comune di Palermo, richiedeva la concessione edilizia

per l'edificazione di un complesso edilizio su terreno individuato in

catasto al Foglio di mappa n° 82 di Palermo particelle 287 sub a, 287 sub

c, 550, 341, 342 e 288.

Il Comune di Palermo, esaminati gli atti tecnici a corredo del progetto

approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 24/02/1988, ha

rilasciato la Concessione Edilizia n° 115 del 30/4/1988.

La copia conforme della concessione edilizia di cui sopra è riportata in

allegato.

Il presente complesso edilizio, similmente a quello di Via Vanvitelli,

presenta caratteristiche analoghe.

Si compone di n° 5 scale, dalla "A" alla "E" con, ciascuna, un piano

terra/rialzato, un primo piano ed un secondo piano.

Al piano cantinato sono stati realizzati i box.

Anche qui, il prezzo base d'asta, indicato nel prosieguo a seguito di una

esauriente indagine di mercato locale ed attuale, tiene conto del fatto che

tali piccoli edifici non sono forniti di ascensori.

Da una ricognizione generale, effettuata dal C.T.U. in occasione dei vari sopralluoghi tecnici, non è stata rilevata alcuna differenza e/o anomalia rispetto a quanto richiesto negli atti amministrativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Palermo.

Anche qui, per i medesimi motivi di cui sopra è cenno, manca il certificato di abitabilità/agibilità, solo perché non è stata da alcuno mai richiesta tale certificazione.

Pertanto, il complesso edilizio di cui sopra, può essere considerato a tutti gli effetti di legge regolare dal punto di vista urbanistico.

Entrambi i complessi edilizi si presentano in **normale stato di conservazione e manutenzione**, relativamente alla loro vetustà.

Si allegano, nella presente relazione tecnica generale, le fotografie più significative, relativamente agli esterni dei due complessi, riprese in occasione dei vari sopralluoghi tecnici.

### **3. INDAGINE DI MERCATO.**

Entrambi i complessi edilizi oggetto della presente relazione di c.t.u. ricadono in due zone periferiche del territorio della città di Palermo: Via Luigi Vanvitelli, a SUD-OVEST, e Via Villagrazia, a SUD-EST.

Entrambi sono zone ad alta densità abitativa, e, per tale motivo, sono fornite di tutte le strutture ed infrastrutture occorrenti per la normale conduzione della vita di quartiere.

Nelle vicinanze esistono strutture quali: giardini, scuole, ospedale, farmacie, supermercati, ristoranti, bar, autostrade, parcheggi, centri commerciali, etc.

Le due zone sono molto bene asservite da mezzi pubblici urbani ed

extraurbani; sono presenti in entrambi parecchie agenzie immobiliari di compravendita e di locazione: evidentemente, nelle zone in questione, esiste un mercato abbastanza dinamico.

Infatti, come sopra è cenno, in data 24/3/2010 e 25/3/2010 il C.T.U., al fine di proporre una stima degli immobili quanto più aderente alla realtà del mercato attuale nelle zone in cui essi ricadono, ha eseguito una indagine di mercato locale ed attuale, rivolgendosi alle agenzie immobiliari di compravendita sopra indicate.

Tale indagine di mercato ha individuato una valutazione degli immobili in questione, ad oggi e nelle condizioni in cui essi si trovano (normali), come segue:

a) Via Vanvitelli: da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/mq; in particolare si stabilisce: per il piano terra € 1.200,00/mq; per il primo piano € 1.100,00/mq; per il secondo piano € 1.000,00/mq.

b) Via Villagrazia: da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1.100,00/mq; in particolare si stabilisce: per il piano terra € 1.100,00/mq; per il primo piano € 1.050,00/mq; per il secondo piano € 1.000,00/mq; per il negozio € 1.500,00/mq; per i box € 750/mq; per gli uffici € 1.000,00/mq.

Relativamente ai box di Via Villagrazia è da sottolineare che essi risultano essere molto appetibili in quanto nel circondario vi è una possibilità di parcheggio molto scarsa.

Evidentemente i prezzi a mq. sopra indicati tengono conto del fatto che gli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, potrebbero

essere venduti all'asta pubblica giudiziaria, e pertanto tale stima dovrà essere resa più appetibile possibile.

Tanto mi onoro di rassegnare alla S.V.I. in espletamento dell'incarico conferitomi.

Palermo 30/4/2010

Il C.T.U.

A black rectangular box containing the handwritten signature of Ing. Paolo Novello in a cursive script.

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 688/1995 – Del. N. 190/2012*

**PROMOSSA DA**

**SICILCASSA S.P.A. IN LIQ. COATTA AMMINISTRATIVA**

**CONTRO**

( )

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Valentina Imperiale

**CONSULENZA TECNICA**

**Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile del lotto n. 7 e del( ) ubi-  
cati, rispettivamente, al piano secondo ed ( ) scala A,  
dell'immobile sito in Palermo, via Villagrazia n. 134.**

**C.T.U.:** Ing. Salvatore Vizzini

Via Ciullo D'Alcamo, 31 – 90143 Palermo

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. SOPRALLUOGO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DANNI RISCONTRATI.....</b>	<b>5</b>
<b>5. CAUSE PRESUNTE DELLE INFILTRAZIONI CHE HANNO GENERATO LE MACCHIE D'UMIDITA' NEL SOFFITTO DELL'IMMOBILE DEL LOTTO N. 7 E DEL</b>	
<b>6. INTERVENTI NECESSARI ED INDIFFERIBILI.....</b>	<b>12</b>
<b>7. INTERVENTI SUCCESSIVI .....</b>	<b>12</b>

## ALLEGATI

1. PROVVEDIMENTO DI NOMINA C.T.U. IN DATA 05.03.2018 E VERBALE  
DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO EX ART. 569 C.1 C.P.C. IN DATA  
13.03.2018
2. PLANIMETRIE CATASTALI APPARTAMENTI( )E SECON-  
DO PIANO
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## 1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con provvedimento emesso il 05/03/18 (v. *allegato n. 1*) il S.G.Es. Dott.ssa Valentina Imperiale, facendo seguito all'istanza in data 28/02/2018 del Custode giudiziario degli immobili di cui alla R.Es. 688/1995, ha disposto la nomina dello scrivente come consulente tecnico, fissando per il giorno 13/03/2018 la data per prestare giuramento in cancelleria.

Il sottoscritto ctu è stato nominato "*affinché – sotto il vincolo del giuramento – possa procedere alla verifica delle circostanze rappresentate dall'aggiudicatario e accertate dal custode in sede di sopralluogo avendo cura di precisare specificamente nella relazione:*

- a) le cause esclusive e/o concorrenti delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui al lotto n. 7 (e, di conseguenza, il soggetto/proprietario cui imputare le eventuali spese di ripristino);*
- b) gli interventi necessari ed indifferibili da porre in essere per la messa in sicurezza dell'immobile;*
- c) l'indicazione analitica dei costi di cui al punto b)".*

Nello stesso provvedimento è stato assegnato, "*atteso il carattere urgente, termine di giorni 20 dalla comunicazione per depositare la chiesta ctu ...*".

## 2. SOPRALLUOGO

In relazione a quanto disposto dal G.E., è stato concordato per le vie brevi con il custode giudiziario il sopralluogo per il giorno 15/03/2018 sugli appartamenti in epigrafe, entrambi ricadenti nel compendio immobiliare pignorato nella R.Es. 688/1995.

In data 15.03.2018 alle ore 15:30 il sottoscritto c.t.u. ing. Salvatore Vizzini, ha effettuato, alla presenza del Custode Giudiziario, il sopralluogo su:

- lastrico solare del fabbricato sito in Palermo, via Villagrazia 134, scala A, posto immediatamente sopra il secondo piano;

- appartamento sito in Palermo, via Villagrazia 134, posto al secondo piano della scala A (**lotto 7** della R.Es. 688/1995), distinto al N.C.E.U. al F. 82, p.lla 1588 sub. 5;

(

(            )

Il sopralluogo nell'appartamento di primo piano è stato effettuato alla presenza della coniuge del Sig. \_\_\_\_\_ aggiudicatario dell'immobile (decreto di trasferimento in data 24/02/2017).

Sentito il custode giudiziario ed il proprietario dell'appartamento di primo piano, lo scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo sul lastrico solare in data 20/03/2018, al fine di acquisire ulteriori elementi per la redazione della c.t.u..

### **3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

L'edificio in cui ricadono le unità immobiliari in esame è stato realizzato, unitamente ad altri edifici ricadenti nello stesso complesso residenziale, all'inizio degli anni 1990; tali edifici, distinti sulla base della lettera assegnata a ciascuna scala, si sviluppano attorno ad una corte alla quale si accede tramite un varco al piano terra dell'edificio servito dalla scala "A", ubicato al civ. 134 della via Villagrazia.

L'edificio di cui alla scala A si compone di un piano terra destinato a magazzino/negozio, di un appartamento a piano primo e di un appartamento a piano secondo, entrambi destinati ad abitazione; la copertura è di tipo piano e vi si

accede mediante una botola ricavata nel solaio di copertura, posizionata all'interno del corpo scala comune ai due appartamenti; la botola d'accesso alla copertura, chiusa mediante infisso in ferro, è raggiungibile mediante una scala in acciaio retrattile a pantografo che si apre sul ballatoio dell'ultimo piano. Entrambi gli appartamenti di primo e secondo piano, giuste planimetrie catastali (v. allegato n. 2), hanno i servizi igienici ubicati, uno in corrispondenza del confine Nord dell'edificio, l'altro adiacente alla parete Sud del corpo scala.

#### 4. DANNI RICONTRATI

Si riporta di seguito quanto riscontrato in ciascuna unità immobiliare in occasione dei sopralluoghi.

(

(

(

(

(

(

\_\_\_\_\_

(

(

(

(

(

(

(

)

- vistose tracce di umidità pregressa in corrispondenza dell'intradosso del controsoffitto presente nel corridoio, in prossimità della parete di confine Nord;
- tracce di umidità pregressa sulle pareti laterali del corridoio, nella parte prossima al confine Nord (v. allegato n. 3, foto 8 e 9);
- presenza, in prossimità della parete Nord del corridoio, di muffe sul pavimento, nonché di un materiale sabbioso, oggi asciutto, probabilmente trasportato dall'acqua meteorica infiltratasi attraverso la discontinuità del solaio creatasi a seguito della collocazione dei condotti dell'impianto di condizionamento (v. allegato n. 3, foto 11.a e 11.b acquisite dalla relazione del custode in data 28/02/2018).

Nell'unica porzione di solaio priva di controsoffitto, ricadente nell'ambiente adiacente al corridoio, è stato saggiato, mediante battitura con bastone in legno, l'intradosso del solaio stesso riscontrando l'integrità dei laterizi di alleggerimento; nulla può dirsi in merito all'integrità o meno delle pignatte del solaio ove lo stesso è mascherato dal controsoffitto.

Si precisa che, all'interno del corridoio, in aderenza alla parete di confine Nord, nel solaio risulta installata l'unità interna dell'impianto di condizionamento dell'appartamento che, mediante canalizzazioni che corrono lungo l'intradosso del solaio nel corridoio, mascherate dal controsoffitto in cartongesso, immettono l'aria trattata negli ambienti adiacenti mediante specifiche bocchette d'aerazione (v. allegato n. 3, foto 10).

L'unità interna dell'impianto di condizionamento è collegata all'unità esterna mediante due canali in lamiera per la cui collocazione, presumibilmente, sono state rimosse integralmente le pignatte tra i travetti, per uno sviluppo di circa 1,20 m.

**Lastrico solare:**

- risulta interamente rivestito superiormente da mattoni per esterni, in parte sconnessi, specialmente in prossimità del giunto realizzato per la dilatazione del rivestimento stesso (v. allegato n. 3, foto 20, 30 e 35);

- sono evidenti, lungo tutto il perimetro della copertura, i risvolti sui muretti d'ambito della guaina bituminosa con la quale è stata realizzata l'impermeabilizzazione del solaio sotto la pavimentazione; tuttavia, dal momento che detti risvolti non sono protetti da alcun rivestimento (intonaco e/o zocchetto), la guaina è in buona parte deteriorata e staccata dai muretti e riversa sul pavimento;

- i muretti perimetrali, a meno di quello Est, sono privi di copertina e/o di rivestimento con materiale impermeabile, necessaria per evitare infiltrazioni alle spalle dei risvolti di guaina sulle pareti dei muretti stessi (v. allegato n. 3, foto 18, 22 e 23) (in realtà l'estradosso nel muretto lungo il confine Sud risulta protetto da guaina bituminosa collocata di recente, in occasione del rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare dell'edificio adiacente, come si evince dalle foto nn. 22 e 23);

- i muretti ad Ovest, nel tratto compreso tra il corpo scala ed il confine Nord, sono stati oggetto di intervento finalizzato al ripristino della funzionalità impermeabilizzante all'intersezione con la pavimentazione, ma non è stato effettuato alcun intervento protettivo sull'estradosso del muretto stesso (copertina) (v. allegato n. 3, foto da 25 a 26);

- lungo tutto il confine Nord è presente un cordolo in muratura che presenta fessure longitudinali per quasi tutto il suo sviluppo e che è stato oggetto di ripetuti tentativi di impermeabilizzazione nella faccia superiore con guaine

liquide (v. allegato n. 3, foto da 26 a 31).

Come prima rappresentato in merito all'impianto di condizionamento, sul lastrico sono installate le unità esterne di detto impianto, dal quale si dipartono i condotti in lamiera che, attraversando in solaio, si collegano all'unità interna (v. allegato n. 3, foto da 12 a 17). La collocazione di detto impianto è evidentemente avvenuta successivamente alla completa realizzazione della pavimentazione della copertura e, proprio per scongiurare probabili infiltrazioni, tutto il perimetro dei canali risulta opportunamente sigillato. Inoltre, tutta la superficie della copertura interessata dall'impianto in parola è stata protetta mediante una tettoia in materiale plastico sorretta da una struttura metallica; sul pavimento, lungo gran parte del perimetro libero della tettoia, risultano collocati dei pannelli con telaio metallico che impediscono alle acque di superficie di venire a contatto con l'impianto stesso.

La parte di pavimentazione del lastrico compresa tra la suddetta tettoia ed il muretto perimetrale Est, per una larghezza di circa 2 m, è stata rivestita da una guaina bituminosa incollata successivamente sui mattoni, anche se allo stato attuale risulta in pessime condizioni non essendo protetta da alcuna pellicola (alluminio, ecc.), ed in parte divelta (v. allegato n. 3, foto 12 e 19).

Dalla pavimentazione della copertura emergono due condotti di sfiato delle colonne fognarie; sono presenti, inoltre, due imbocchi per il convogliamento delle acque meteoriche nelle colonne pluviali, la cui sezione è irregolare e di piccole dimensioni (diametro di circa 7 cm, inferiore a quello della tubazione sottostante), essendo realizzati semplicemente spezzando i mattoni della pavimentazione, senza interposizione di specifico elemento di raccordo.

Durante il successivo sopralluogo del 20/03/2018, effettuato in occasione di

una debole precipitazione meteorica anche al fine di verificare le linee di deflusso delle acque di superficie, è stato accertato che la maggior parte della copertura presenta delle lievi pendenze che fanno defluire le acque meteoriche cadute sul pavimento verso un pluviale posto in prossimità della parete Sud del corpo scala, in corrispondenza dei servizi igienici sottostanti; nella parte Nord del lastrico, una porzione della pavimentazione, invece, presenta delle pendenze che conducono le acque in un altro pluviale esistente in prossimità del confine Nord, anch'esso in corrispondenza dei servizi igienici sottostanti.

In tale occasione si è potuto riscontrare che **l'imbocco del pluviale Nord era ostruito da un rotolo di guaina** poggiato sulla pavimentazione della copertura, impedendo, di fatto, il libero deflusso delle acque ivi addotte dalle pendenze della pavimentazione (v. *allegato n. 3, foto 18, 27, 28 e da 30 a 34*).

Sulla base di quanto riscontrato e sopra rappresentato, è evidente che le acque di pioggia cadute a fine febbraio sul terrazzo in esame, in relazione alla configurazione delle pendenze presenti nel rivestimento, sono state in parte convogliate in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del terrazzo stesso, ove hanno trovato l'imbocco del pluviale ostruito.

#### **5. CAUSE PRESUNTE DELLE INFILTRAZIONI CHE HANNO GENERATO LE MACCHIE D'UMIDITA' NEL SOFFITTO DELL'IMMOBILE DEL LOTTO N. 7 E**

Si premette, innanzitutto, che, per quanto sopra rappresentato relativamente al lastrico solare (vetustà generalizzata dei rivestimenti in primo luogo, nonché posa in opera degli stessi non conforme alle regole dell'arte ed insufficiente sezione dei pluviali), è elevata la probabilità che si verifichino nel solaio infiltrazioni delle acque piovane che interessano la copertura, specialmente in oc-

casione di piogge intense; interventi localizzati non possono essere risolutivi in quanto non possono essere facilmente individuate le discontinuità presenti nel sistema impermeabilizzante. A medio termine, quindi, si renderà necessario il rifacimento integrale del manto impermeabile del lastrico solare.

Quanto prima premesso, **si ritiene che l'infiltrazione di acque piovane verificate a fine febbraio sia strettamente connessa all'eccezionale intensità delle precipitazioni avutesi in quei giorni ed alla esigua sezione degli imbocchi delle colonne pluviali, ridotta ulteriormente per l'ostruzione dell'imbocco del pluviale a Nord** riscontrata dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 20/03/2018; è stata rinvenuta, come già detto, la presenza di un rotolo di guaina bituminosa poggiata proprio sull'imbocco del pluviale Nord, con presenza di vegetazione lungo il perimetro del rotolo stesso, a riprova del fatto di essere stato ivi ubicato da parecchio tempo (v. *allegato n. 3, foto 18 e da 27 a 31*).

L'elevata intensità delle precipitazioni di fine febbraio e l'impossibilità delle acque piovane cadute sulla pavimentazione di defluire rapidamente nei pluviali, hanno causato un innalzamento del battente idraulico che ha innescato l'infiltrazione da tutte le discontinuità sicuramente presenti lungo il perimetro del lastrico, con particolare riferimento alla porzione di lastrico in cui le pendenze fanno confluire le acque superficiali nel chiusino Nord, rinvenuto ostruito alla data del 20/03/18.

Come prima rappresentato, infatti, nella zona Nord-Ovest del lastrico:

- il muretto perimetrale lato Ovest è privo di copertina/soglia impermeabile e la guaina di risvolto non è protetta;
- il cordolo posto sul confine Nord è vistosamente fessurato e sono evidenti

tracce di ripetuti tentativi di impermeabilizzazione della faccia superiore risultati vani; inoltre, il risvolto della guaina non è per tutta l'altezza creando, di fatto, linee d'ingresso delle acque che ne raggiungono il margine.

Una volta infiltratesi sotto il manto impermeabile, le acque hanno raggiunto i fori delle pignatte e al loro interno si sono spostate fino a raggiungere la discontinuità venutasi a creare per la collocazione dei canali dell'impianto di condizionamento, e venire alla luce nell'appartamento di secondo piano, in prossimità dell'unità interna di detto impianto.

Tali acque, quindi, si sono riversate sul pavimento del corridoio dell'appartamento di secondo piano, in prossimità della parete Nord, e si sono nuovamente infiltrate attraverso il giunto tra la pavimentazione del corridoio e quella del bagno, attraverso il giunto tra pavimento e zocchetto, nonché dalla discontinuità nella pavimentazione esistente in corrispondenza del controtelaio della porta del bagno.

L'acqua sul pavimento, infiltrandosi, ha imbibito il solaio dell'appartamento di primo piano e prodotto le efflorescenze riscontrate nel sopralluogo del 15/03/2018; da un raffronto tra la ripresa fotografica allegata alla relazione del custode e quella effettuata dallo scrivente si evince una netta diminuzione di umidità nell'intonaco dell'intradosso del solaio.

In definitiva, le cause delle infiltrazioni verificatesi alla fine del mese di febbraio 2018 sono da addebitare prevalentemente all'ostruzione dell'imbocco del pluviale Nord conseguente ad una carente manutenzione ordinaria della superficie del lastrico solare, ma anche alla vetustà e alla realizzazione non a regola d'arte dell'impermeabilizzazione esistente.

Per quanto sopra rappresentato in merito alle **cause** che hanno prodotto le in-

filtrazioni lamentate, a parere dello scrivente, **essendo imputabili al lastrico solare**, e quindi ad un bene comune del “condominio”, le spese per gli interventi da porre in essere, sia nel breve periodo, sia a medio termine, vanno ripartite in proporzione alle superfici delle unità immobiliari “coperte” da lastrico stesso.

## **6. INTERVENTI NECESSARI ED INDIFFERIBILI**

In considerazione di quanto già rappresentato, lo scrivente non ravvisa la necessità di **interventi indifferibili** per la messa in sicurezza dell’immobile, se non una accurata pulizia della pavimentazione con l’allontanamento di tutti i suppellettili e dei materiali non fissati al supporto, nonché del terriccio e delle efflorescenze presenti che possono ostacolare il libero e rapido deflusso delle acque piovane intercettate dal lastrico solare.

Il costo stimato per il suddetto intervento ammonta a circa € 100,00 oltre IVA, comprendente, oltre la pulizia dell’intero lastrico solare, anche l’allontanamento dei materiali e suppellettili presenti.

E’ necessario, inoltre, che vengano previste periodiche ispezioni del lastrico solare e dell’appartamento di secondo piano, fintanto che non venga occupato.

## **7. INTERVENTI SUCCESSIVI**

Al fine di fornire al S.G.E. elementi per gli ulteriori eventuali provvedimenti, si forniscono di seguito indicazioni di massima circa gli interventi che si renderanno necessari nel breve e nel medio termine, nonché la stima dei relativi costi.

### **Riparazione danni negli appartamenti**

Come avuto modo di rappresentare al p.to 4 (DANNI RISCONTRATI), non sono stati riscontrati sfondellamenti dei laterizi nel soffitto dell’appartamento di

primo piano, ma solamente delle tracce di muffa che possono essere facilmente eliminate con idonee pitture.

Relativamente al soffitto dell'appartamento di secondo piano, essendo interamente interessato da controsoffitto in cartongesso, non è stato possibile verificare le condizioni dei laterizi. Sarebbe opportuno, comunque, rimuovere il controsoffitto nella parte Nord del corridoio per verificare le condizioni del solaio, ma anche per sostituirlo in quanto vistosamente danneggiato dalle acque che lo hanno imbibito a seguito delle infiltrazioni dalla copertura.

Il costo stimato per i suddetti interventi ammonta a circa € 300,00 oltre IVA, distinti come segue:

- Interventi nell'appartamento di secondo piano: rimozione del controsoffitto ammalorato nel corridoio, ispezione solaio, ricollocazione controsoffitto e tinteggiatura: € 200,00;
- Interventi nell'appartamento di primo piano: tinteggiatura soffitto corridoio e bagno: € 100,00.

#### **Interventi da effettuare nel lastrico solare**

Nel **breve periodo**, qualora non si decidesse di effettuare l'integrale rifacimento dell'impermeabilizzazione, sarebbe opportuno ripristinare la funzionalità dei risvolti della guaina sotto pavimento sui muretti perimetrali mediante:

- Incollaggio della guaina staccata al supporto;
- Fornitura e collocazione lungo tutto il perimetro di membrana impermeabilizzante, resistente ai raggi U.V., che rivesta l'estradosso dei muretti perimetrali (tutti tranne quelli Est e Sud), la guaina di risvolto e sigilli l'intersezione tra la pavimentazione ed i muretti stessi.

Sarebbe altresì opportuno ampliare la sezione dell'imbocco dei pluviali me-

dianete taglio dei mattoni e posa, eventualmente, di planciola in neoprene e griglia parafoglie.

Il costo stimato per tali interventi di manutenzione ordinaria della copertura ammonta a circa € 800,00 oltre IVA.

La soluzione più razionale per eliminare i fenomeni d'infiltrazione dalla copertura, sicuramente **da realizzare nel medio periodo**, è rappresentata dal rifacimento integrale del **rivestimento** dell'intero lastrico solare, mediante: realizzazione del massetto delle pendenze, da porre sopra la pavimentazione esistente, così da formare dei corretti piani di scorrimento che garantiscano il rapido deflusso delle acque verso i pluviali; posa in opera di copertine dotate di "gocciolatoio" sui muretti d'ambito lungo tutto il perimetro, a meno del lato Est; collocazione del manto impermeabile con i necessari risvolti sulle pareti perimetrali, collocazione di planciole in corrispondenza degli imbocchi dei pluviali, tutte le opere accessorie necessarie per l'esecuzione a regola d'arte dei lavori di rifacimento del manto impermeabile di un lastrico solare (ripristino intonaci, risvolti sui manufatti emergenti dal pavimento, ecc..).

Per contenere i costi dell'intervento, si potrà evitare di ripavimettare il lastrico solare, anche in considerazione del fatto che non ha funzioni di terrazzo, prevedendo l'impiego di membrane impermeabilizzanti resistenti ai raggi UV e che garantiscano la pedonabilità per interventi di manutenzione.

Il costo stimato per il rifacimento totale dell'impermeabilizzazione come sopra rappresentato ammonta a circa € 7.000,00 oltre IVA.

La scelta di rifare integralmente l'impermeabilizzazione della copertura, però, deve essere preceduta da valutazioni in merito all'opportunità o meno di dismettere l'impianto di condizionamento (principalmente connesse

all'efficienza energetica dell'impianto stesso), ed ai conseguenti costi di smaltimento e ripristino del solaio che sono in capo alla proprietà dell'appartamento di secondo piano.

Palermo, 26.03.2018

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Vizzini



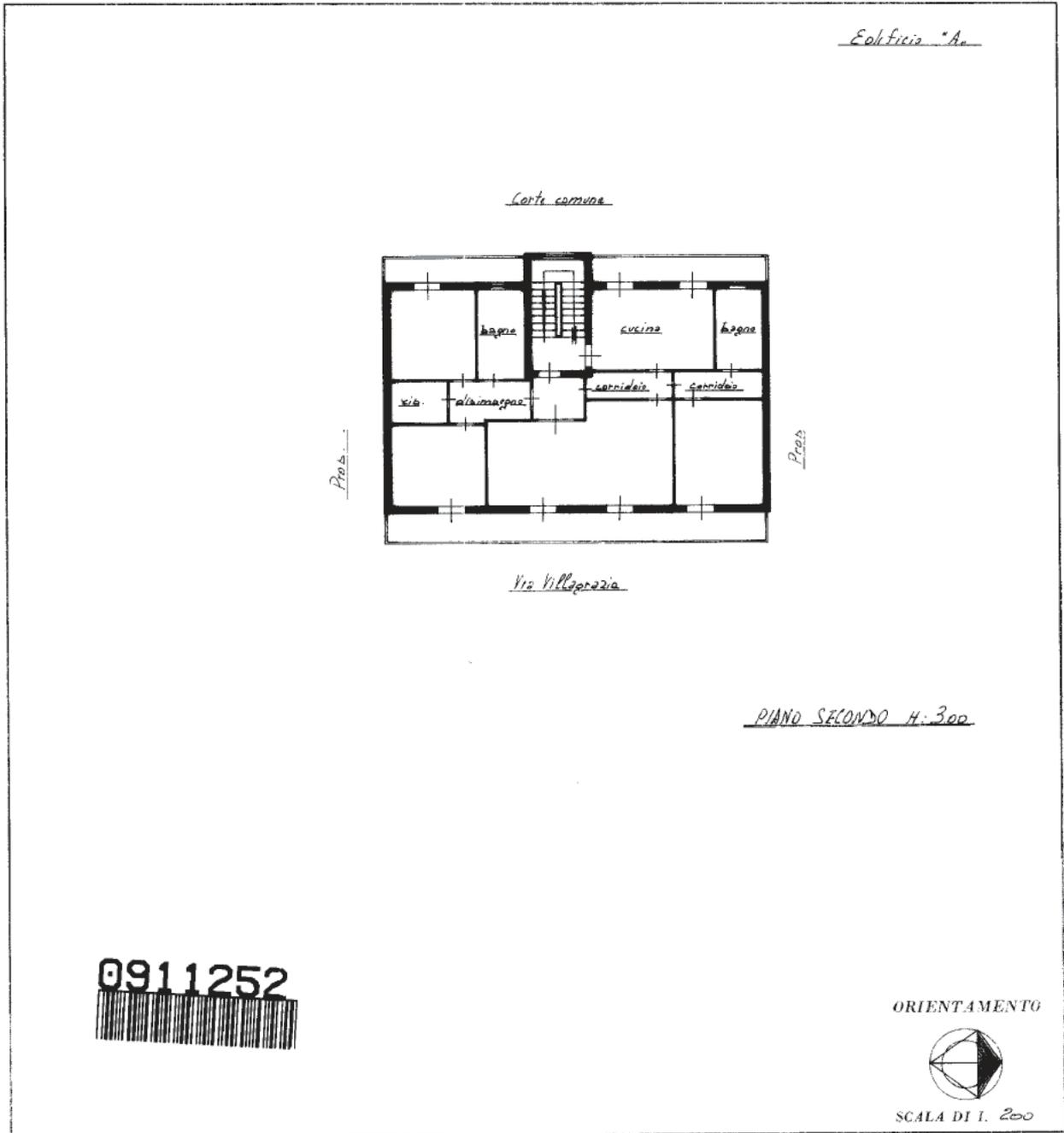
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via VILLAGRAZIA N° 134

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



0911252

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	82 1588 5

Compilata dal .....

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Palermo

DATA .....

Firma: .....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2015 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 82 - Particella: 1588 - Subalterno: 5 >  
VILLAGRAZIA n 134 piano: 2 scala: A;

10 metri

Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui al : al lotto n. 7  
Appartamenti siti in Palermo, via Villagrazia n. 134, rispettivamente al piano primo ed al piano secondo della scala "A"  
N.C.E.U. FOGLIO N. 82, PARTICELLE 1588 588 sub. 5



16) lastrico solare - part. Innesso canali dell'impianto di condizionamento nel solaio; presenza di suppellettili e vegetazione



17) lastrico solare - Innesso canali dell'impianto di condizionamento nel solaio; particolare della sistemazione presente lungo il loro perimetro



18) lastrico solare - vista porzione Nord-Ovest; presenza rotolo guaina poggiato sul pavimento in prossimità del confine Nord



19) lastrico solare - vista porzione Nord-Est; presenza di precedente intervento di manutenzione con posa guaina oggi divelta

Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui a  
Appartamenti siti in Palermo, via Villagrazia n. 134, rispettivamente al piano primo ed al piano secondo della scala "A"  
N.C.E.U. FOGLIO N. 82, PARTICELLE

al lotto n. 7

e 1588 sub. 5



20) lastrico solare - vista giunto nella pavimentazione con tracce di precedenti interventi di manutenzione con prodotti liquidi



21) lastrico solare - vista muro perimetrale lato Est - presenza di vegetazione e guaina staccata dal supporto



22) lastrico solare - vista porzione Sud-Est; presenza di vegetazione e suppellettili



23) lastrico solare - vista porzione Sud-Ovest; particolare lastrico adiacente con nuova impermeabilizzazione che avvolge quasi completamente il muretto di confine

Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui a  
Appartamenti siti in Palermo, via Villagrazia n. 134, rispettivamente al piano primo ed al piano secondo della scala "A"  
N.C.E.U. FOGLIO N. 82, PARTICELLE 1588

: al lotto n. 7

ub. 5



24) lastrico solare - vista muretti delimitazione lato Ovest; particolare risolto guaina e assenza copertina nel tratto compreso tra confine Sud e corpo scala compreso



25) lastrico solare - vista muretti delimitazione lato Ovest; particolare intervento per sigillare intersezione muretto/pavimento ma non l'estradosso muretti (da corpo scala a conf. Nord)



26) lastrico solare - vista muret i delimitazione lato Ovest; particolare intervento per sigillare intersezione muretto/pavimento ma non l'estradosso muretti (da corpo scala a conf. Nord)



27) lastrico solare - vista cordolo di delimitazione lato Nord, da Ovest a condotti aerazione

Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui a : al lotto n. 7  
Appartamenti siti in Palermo, via Villagrazia n. 134, rispettivamente al piano primo ed al piano secondo della scala "A"  
N.C.E.U. FOGLIO N. 82, PARTICELLE 158; 1588 sub. 5



28) lastrico solare - vista cordolo di delimitazione lato Nord e pavimentazione in corrispondenza imbocco pluviale coperto dal rotolo di guaina; presenza vegetazione; assenza rivestimento totale



29) lastrico solare - particolare quadro fessurativo cordolo delimitazione lato Nord e assenza con inuità della guaina impermeabilizzante; tratto in adiacenza imbocco pluviale Nord



30) riprese lastrico solare del 20/03/18 - porzione Nord-Ovest con pendenza delle falde verso imbocco pluviale Nord



31) riprese lastrico solare del 20/03/18 - imbocco pluviale Nord rinvenuto dopo aver spostato il rotolo di guaina che ne ostruiva l'accesso; presenza di fanghiglia e vegetazione, cordolo non impermeabilizzato

Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui al [REDACTED] al lotto n. 7  
Appartamenti siti in Palermo, via Villagrazia n. 134, rispettivamente al piano primo ed al piano secondo della scala "A"  
N.C.E.U. FOGLIO N. 82, PARTICELLE 1588 [REDACTED] 1588 sub. 5



32) riprese lastrico solare del 20/03/18 - particolare imbocco pluviale Nord



33) riprese lastrico solare del 20/03/18 - particolare imbocco pluviale Nord, sezione ridotta rispetto la tubazione sottostante



34) riprese lastrico solare del 20/03/18 - superfici pendenti verso pluviale Nord



35) riprese lastrico solare del 20/03/18 - displuvio tra i due bacini, presenza minimo ristagno

**Individuazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato le macchie di umidità nel soffitto dell'immobile di cui al [REDACTED] al lotto n. 7**  
**Appartamenti siti in Palermo, via Villagrazia n. 134, rispettivamente al piano primo ed al piano secondo della scala "A"**  
**N.C.E.U. FOGLIO N. 82, PARTICELLE 1588 [REDACTED] 1588 sub. 5**



36) riprese lastrico solare del 20/03/18 - superfici pendenti verso pluviale adiacente parete Sud del corpo scala



37) riprese lastrico solare del 20/03/18 - superfici pendenti verso pluviale adiacente parete Sud del corpo scala, ubicato nei pressi del condotto aerazione rete fognaria



38) riprese lastrico solare del 20/03/18 - superfici pendenti verso pluviale adiacente parete Sud del corpo scala, ubicato nei pressi del condotto aerazione rete fognaria



39) riprese lastrico solare del 20/03/18 - particolare imbocco pluviale adiacente parete Sud del corpo scala; sezione ridotta rispetto alla tubazione sottostante

**Ing. Paolo MORELLO**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Via Domenico Russo n° 12**

**90131 Palermo**

**ALL'ILL.<sup>MO</sup> SIG. GIUDICE**

**DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DEL TRIBUNALE DI PALERMO**

**Dr. Giuseppe SIDOTI**

**Oggetto: Supplemento di c.t.u. in ordine alla determinazione del canone di occupazione, oltre ad ulteriori aspetti di natura tecnica, riferiti agli immobili ricadenti nella esecuzione immobiliare n° 688/1995 presso il Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari, oggi custoditi giudiziariamente dall'Avv. Marina Gorgone.**

**PREMESSA ED ATTIVITA' DEL C.T.U.**

Il sottoscritto ing. Paolo Morello, con studio tecnico in Palermo Via Domenico Russo n° 12, regolarmente iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 2509, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione **Dr. Giuseppe SIDOTI**, disposta in data 22/11/2012, veniva incaricato, sotto il vincolo del già prestato giuramento n.q. di C.T.U., nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, su invito (cfr. All. 1) dell'odierno custode giudiziario Avv. Marina Gorgone, a relazionare in ordine ad alcune problematiche di natura tecnica che seguono.

di spessore non inferiore a 0,8 mm e di colore a scelta della D.L.. E' compresa nel prezzo la messa in opera con adeguato adesivo o malta cementizia per piastrelle ceramiche, la sigillatura dei giunti, nonché ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, ad esclusione solo degli eventuali pezzi speciali da compensarsi a parte. Le caratteristiche tecniche debbono essere accertate e documentate dalla D.L. (battiscopa becco civetta 8x30 cm s=9mm)

**SOMMANO € 4.146,19**

**Agg. ISTAT = 1,029 => € 4.266,43**

**- PARTE TERZA**

**SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.**

Tale argomento è stato discusso nel fascicolo "Relazione tecnica generale" alle pagine 8 ~ 12, datato 30/4/2010 e perfezionato dal sottoscritto C.T.U. in espletamento dell'incarico affidatogli dalla S.V.I. in data 18/11/2009 e a cui si rimanda; la situazione rispetto a tale data non è affatto cambiata.

Segnatamente tutti gli immobili, poiché sono abitati dalla seconda metà degli anni '80, di fatto possono essere considerati agibili e abitabili, anche se materialmente non sono corredati del certificato di abitabilità/agibilità in quanto, con l'avvicinarsi di talune problematiche di carattere

giudiziario a carico dell'impresa costruttrice, nessuno ha mai richiesto tali certificazioni.

Oltretutto, in aggiunta al problema della inesistenza del certificato di abitabilità/agibilità, sussiste l'ulteriore problema della abusiva realizzazione delle verande.

Detto ciò, dal punto di vista urbanistico e strettamente amministrativo, gli immobili de quo risultano abusivi, per entrambi i motivi di cui sopra.

All'uopo si renderà necessario, per ciascuno dei promittenti acquirenti gli immobili ricadenti nella presente esecuzione immobiliare, richiedere a proprie spese il certificato di abitabilità e/o di agibilità invocando l'art. 3 della L.R. 17 del 31 maggio 1994 con perizia giurata.

La spesa che dovrà affrontare ciascun promittente acquirente sarà pari approssimativamente ad € 2.000,00 per la perizia giurata, oltre le spese amministrative, e ad € 25,00 per ogni metro quadrato di veranda da inserire nella richiesta di sanatoria.

Pertanto, il promittente acquirente, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, dovrà presentare per il/i immobile/i di sua promessa proprietà, ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13/3/1988 n° 68, dall'art. 39 della legge 23/12/1994 n° 724 e dall'art. 32 della legge 24/11/2003 n° 326, nell'ipotesi in cui rientri/no nelle previsioni di sanabilità, tale richiesta di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge n° 326/2003, ossia al 24/11/2003, e che le opere abusive risultino ultimate entro il

31/3/2003, come di fatto lo sono state.

Ritenendo di avere risposto esaurientemente ai quesiti posti dal G.Es., il sottoscritto, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, tanto rassegna alla S.V.I.

Allegati alla relazione di c.t.u.:

- Incarico supplemento di c.t.u. (All. 1);
- Verbale di sopralluogo (All. 2);
- Invio parte prima supplemento all'Avv. Gorgone (All. 3);
- Ricevuta dell'All. 3 (All. 4);
- Planimetria catastale (All. 5);
- Rilievo planimetrico eseguito dal C.T.U. (All. 6);
- Invio intero supplemento di c.t.u. all'Avv. Gorgone (All. 7);
- Ricevuta dell'All. 7 (All. 8).

Palermo 05/01/2013

Il C.T.U.

*Ing. Paolo Morello*

**Ing. Paolo MORELLO**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Via Domenico Russo n° 12**

**90131 Palermo**

**ALL'ILL.<sup>MO</sup> SIG. GIUDICE**

**DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DEL TRIBUNALE DI PALERMO**

**D.ssa Valentina IMPERIALE**

**Oggetto: Supplemento di c.t.u. in ordine alla situazione di abusivismo immobiliare, oltre ad ulteriori aspetti di natura tecnica, riferito ad alcuni immobili ricadenti nella esecuzione immobiliare n° 688/1995 presso il Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari, oggi custoditi giudiziariamente dall'Avv. Marina Gorgone.**

**PREMESSA ED ATTIVITA' DEL C.T.U.**

Il sottoscritto ing. Paolo Morello, con studio tecnico in Palermo Via Domenico Russo n° 12, regolarmente iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 2509, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Valentina IMPERIALE**, disposta in data 26/06/2017, veniva incaricato, sotto il vincolo del già prestato giuramento n.q. di C.T.U., nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, e su invito dell'odierno custode giudiziario Avv. Marina Gorgone, a relazionare in ordine ad alcune problematiche di natura tecnica che seguono; il G. Es. assegnava il termine di giorni 30 per l'espletamento



Invero il C.T.U., recatosi presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, ha fatto richiesta dello stralcio del progetto approvato e che è possibile visionare nell'All. 1.

Tale stralcio è riferito a tutta la palazzina "A", costituita dal lotto n° 6, piano primo, e dal lotto n° 7, piano secondo.

Si riporta, all'All. 2, la planimetria catastale relativa al lotto 6, piano 1°; all'All.3, la planimetria catastale relativa al lotto 7, piano 2°; all'All.4 , il rilievo planimetrico eseguito dal C.T.U.

Tale rilievo planimetrico, All.4, risulta essere il medesimo sia per il lotto 6 che per il lotto 7.

#### **RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI TECNICI**

Mettendo a confronto lo stralcio del progetto approvato, All.1, le due planimetrie catastali, uguali, All.2 e All.3, il rilievo planimetrico eseguito dal C.T.U., All.4, e la foto relativa al retro prospetto, si evince quanto segue:

**1°) diversa distribuzione interna degli ambienti;**

**2°) realizzazione abusiva del balcone di retrospetto**, che si affaccia sulla corte condominiale, segnato in rosso (a destra guardando il retrospetto);

**3°) trasformazione abusiva della finestra in porta finestra**, che consente l'accesso al balcone di cui al punto 2°;

**4°) realizzazione abusiva di una finestra**, sempre sul retrospetto ed indicata in rosso, non prevista nel progetto approvato (a sinistra guardando il retro prospetto).

Le difformità rappresentate nei superiori 4 punti possono essere sanate,



entro 120 giorni dal ritiro del decreto di trasferimento presso la cancelleria competente, a cura del promittente acquirente, invocando l'Art. 40 della Legge n° 47/85; ma di detta operazione pare si stia occupando il Geom. Giovanni Giardina.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico conferitomi.

Palermo 07/07/2017

Il C.T.U.

Ing. Paolo Morello

