
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **137/2015**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Riunita alla N° Gen. **67/2017**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA – Dott. Giovanni Maddaleni**

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRAZIONE GENNAIO 2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto n. 1

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour n. 21B - Carrara Centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: **001** Corpo: **A**

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Dati Catastali: foglio **42**, particella **221**, subalterno **1**, Categoria **C/2**, classe **3**, consistenza mq 280, superficie mq 320, rendita € 607.35

Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED], indirizzo Via Cavour n. 21B, piano Terra, comune Carrara,

2 **Stato di possesso:** Libero

3 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile

4 **Creditori Iscritti:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5 **Comproprietari:** Nessuno

6 **Misure Penali:** No

7 **Continuità delle trascrizioni:** SI

8 **Prezzo**

Bene: Via Cavour n. 21B - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà € 205.525,00



4- Modeste variazioni interne

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione a perfezionamento, che comporta:

- Redazione di tipo mappale per modifica della mappa catastale e richiesta all'URP di annessione della particella 416 nella consistenza dell'immobile.
- Creazione di unità afferente tramite planimetria catastale e DOCFA relativamente alla porzione di immobile che sconfinava e che ricade sul mappale 222.
- Redazione di planimetria catastale aggiornata con annessione della porzione di unità afferente precedentemente creata.

La regolarizzazione delle incongruenze rilevate, tra spese tecniche e diritti di segreteria, si è stimato che comporta una spesa di circa € 3.100.

Il CTU consiglia di procedere alla regolarizzazione della situazione catastale prima della vendita o del Decreto di Trasferimento. In questi due casi le spese tecniche e diritti di segreteria come sopra calcolati sarebbero a carico della procedura

1.2 **BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)** : Non specificato2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è situato nel centro storico di Carrara.

Nelle immediate vicinanze la destinazione prevalente è la commerciale ai piani terra e residenziale ai piani superiori (Allegati nn. 1 e 2)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:** Libero4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici:**4.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca convenzionale

A favore di [REDAZIONE]
contro [REDAZIONE]

Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 500000;

Importo capitale: € 250000 ;

Iscritta a Massa Carrara in data 29/07/2006 al n.1974 di particolare;

Note: L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà del bene stimato



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietà:

██████████ - quota di 1/2 di piena proprietà

██████████ - quota di 1/2 di piena proprietà

dal 27/07/2006, divenuti proprietari della quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, in data 27/07/2006, ai nn. 13563/4556; trascritto a Massa Carrara, in data 29/07/2006, al 6671 di particolare (Allegato n. 9).

Note: Al venditore ██████████ il bene era a sua volta pervenuto in forza dell'atto Notaio Zuccarino del 13/04/1984 rep 152624, trascritto il 14/05/1984 al n. 2916 di particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: Immobile realizzato prima del 01/09/1967

Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato realizzato prima del 1/9/1967. La consistenza dell'immobile che già esisteva nell'anno 1967 corrisponde a quella rilevata durante le operazioni di rilievo ed è la stessa che risulta dalla planimetria catastale (Allegato n. 4a) risalente all'anno 1955 ed accertata il 11/3/1955 (Allegato n. 4b); unica differenza volumetrica è il vano posto nell'angolo nord della proprietà che si è trasformato in corte quando è completamente crollata la copertura.

La consistenza dell'immobile alla data del 17/08/1942 corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie risalenti all'anno 1940 (Allegati n. 5a e 5b), nonché alla descrizione e planimetria allegata all'atto Notaio Giuseppe Zuccarino del 20/12/1950 repertorio 24370 (Allegato n. 10); in detto allegato risulta che al posto degli attuali vani posti sul retro individuati nella planimetria di restituzione grafica del rilievo (Allegato n. 6) quali vani nn. 6 e 7, vi era una corte destinata a giardino.

Da quanto sopra si deduce che i vani nn. 6 e 7 sono stati edificati nel periodo tra il 20/12/1950, data dell'atto Zuccarino, e il 11/3/1955 data di accertamento della planimetria catastale (Allegato n. 4).

Dai registri storici dell'ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara, a nome dei proprietari dell'epoca ██████████ non è risultato rilasciato alcun atto amministrativo che abbia autorizzato la costruzione dei due vani in questione.

Pertanto sembrerebbe che la realizzazione dei vani contrassegnati coi numeri 6 e 7 sulla planimetria allegato n. 6 siano stati realizzati senza titolo tra gli anni 1950 e 1955.

Per effetto del comma 2 art 40 legge 47/85 un bene immobile realizzato prima 15/09/1967, anche se edificato abusivamente, può essere trasferito con atto notarile; il fatto che il bene sia trasferibile o che sia stato trasferito anche in epoca recente con un regolare rogito non sana eventuali abusi commessi nel periodo che va dal 17/08/1942 al 15/09/1967.

Riguardo ai citati abusi edilizi realizzati prima dell'anno 1967 non sussistono i requisiti per richiedere l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, in quanto vengono meno i presupposti della "doppia conformità edilizia": l'opera abusiva deve risultare "conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda".

I vani realizzati abusivamente vengono compresi nella consistenza del bene da stimare, con applicazione di una opportuna riduzione che tiene conto dello stato di illegittimità degli stessi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con atto del Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	L'edificio è compreso all'interno del perimetro del Centro Storico La porzione di fabbricato posta verso la Via Cavour è classificata: "A2" (Edificio e complessi di valore storico architettonico e/o documentario), La parte della porzione di fabbricato posta sul retro è classificata: "A4" (Edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati) (Allegato n. 8a)
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche di attuazione agli Articoli nn. 8, 10, etc.... (Allegato n. 8b) disciplinano le categorie di intervento e le destinazioni ammissibili circa le classificazioni attribuite all'edificio di cui fa parte l'unità in perizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

DESCRIZIONE DEL BENE: di cui al punto **A**

Unità immobiliare al piano terra ad uso magazzino, che fa parte di una vecchia palazzina attestata su Via Cavour, formata da piano terra e due piani superiori adibiti a residenza.

L'intero piano terra è occupato dal bene immobile oggetto di stima oltre che dall'ingresso condominiale che da accesso agli appartamenti dei piani superiori.

L'unità in stima, identificata dal subalterno n. 1, (con riferimento alla planimetria allegato n. 6 alla relazione) è formata da due vani di forma allungata (n. 1 e 5) che affiancano l'ingresso condominiale ed altro vano (n. 4) che hanno tutti ingresso diretto indipendente da Via Cavour, da disimpegno (n. 2) e sottoscala (n.3), sul retro da due grandi ambienti (nn. 6 e 7), due wc, altro vano (n.8) e da piccola corte interna (n.9).

All'interno del vano n. 1 (porzione 1b) è stato rinvenuto un soppalco in ferro accessibile da scala interna; trattandosi di opera realizzata abusivamente se ne prevede la demolizione e si esclude dalla valutazione.

All'interno del vano n. 8 è stata rintracciata una scala che porta ad un piccolo vano

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**;
materiale: **alluminio**
protezione: **saracinesca**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **mediocri**
- Note: Solo nell'ambiente n. 1 infisso verso la strada. Le altre due aperture poste verso la strada non hanno infisso e sono dotate di sola saracinesca metallica.
Il resto degli infissi sono inesistenti
- Infissi interni
- Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame**
- Note: Le pareti che fanno parte della porzione di fabbricato verso Via Cavour sono in uno stato strutturale che sembra nella normalità, mentre le pareti che fanno parte della porzione posta sul retro necessitano di una verifica strutturale e nel caso si rivelino delle carenze sarà necessario un rinforzo strutturale
- Pavim. Interna materiale: **linoleum** condizioni: **scarse** - Note: Solo il vano n. 1. Il resto degli ambienti verso la strada (vani n. 4 e 5) hanno una pavimentazione costituita da lastre di marmo misto a graniglia in uno stato manutentivo pessimo. Gli ambienti posti sul retro (vani 6,7 e 8) hanno una pavimentazione costituita da battuto in calcestruzzo in uno stato di manutenzione pessimo.

Impianti:

- Elettrico: tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
- Note: L'impianto elettrico esiste solo nel vano n. 1, nel resto degli ambienti è inesistente
- Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

DATI DIMENSIONALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (Vani 1-2-4-5)	sup reale lorda	131,00	1,00	131,00
Sottoscala (Vano 3)	sup reale lorda	3,90	1,00	3,90
Magazzino realizzato abusivamente ante 1967 (Vani 6-7)	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
Magazzino posto sul retro (vano 8)	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
Corte (n.9)	sup reale	19,00	1,00	19,00
		331,90		331,90



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Comune di Carrara;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € al mq di superficie lorda commerciale;
Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, stime giudiziarie, indagini presso agenzie immobiliari, valori OMI..

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino (Vani 1-2-4-5)	131,00	€ 800,00	€ 104.800,00
Sottoscala (Vano 3)	3,90	€ 250,00	€ 975,00
Magazzino realizzato abusivamente ante 1967 (Vani 6-7)	160,00	€ 550,00	€ 88.000,00
Magazzino posto sul retro (vano 8)	18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
Corte (n. 9)	19,00	€ 50,00	€ 950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.525,00
Valore corpo			€ 205.525,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo del bene			€ 205.525,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		331,90	€ 205.525,00	€ 205.525,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a sottrarre -€ 3.100,00

Valore di vendita della quota di 1/1	€ 202.425,00
---	---------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

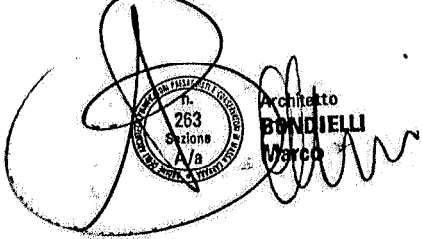
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 202.425,00**

Allegati

- 1-Vista realistica dall'alto
- 2-Estratto di Mappa
- 3-Visure catastali
- 4-Planimetria catastale vigente
- 5-Planimetrie catastali 1940
- 6-Restituzione grafica
- 7-Documentazione fotografica
- 8-Stralcio Regolamento Urbanistico
- 9-Atto provenienza
- 10-Rogito anno 1950
- 11-Visure CRRII aggiornate

Data generazione:
04/01/2018

L'Esperto alla stima
Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Stampa professionale dell'Architetto Marco Bondielli, n. 263, Sezione A/B.

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 137/2015

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Riunita alla N° Gen. 67/2017

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Marco Pio Lavaggi

RELAZIONE TECNICA (Infiltrazioni terrazza)

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



Premessa:

Il sottoscritto Arch Marco Bondielli, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 263, nominato CTU il 05/10/2016 nella procedura esecutiva n. 137/2015 promossa da [REDACTED] in data 19/11/2016 ha depositato "Perizia CTU" che ha stimato la quota di 1/2 di piena proprietà, appartenente all'Esecutato, sui beni immobili in Comune di Carrara Via Cavour n. 21B, censito al catasto fabbricati al foglio 42 particella 221 subalterno 1.

Dopo aver riunito le procedure n. 137/2015 [REDACTED] e n. 67/2017 [REDACTED] [REDACTED] il CTU è stato incaricato di procedere con l'aggiornamento della relazione di stima precedente ; è seguita "relazione di stima integrazione gennaio 2018" depositata in data 04/01/2018

Nel mese di Gennaio 2019 la Sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato contiguo allo stimato, indentificato catastalmente con il mappale 415, ha contattato il Custode giudiziario Dott Lavaggi lamentando delle presunte infiltrazioni provenienti dalla terrazza posta al piano primo a confine con una delle stanze del proprio appartamento.

A seguito della segnalazione il sottoscritto, assieme al Dott. Lavaggi, alla presenza della [REDACTED] ha effettuato un sopralluogo per verificare quanto segnalato.

Il Giudice dell'Esecuzione, dopo essere stato informato dal Custode, nell'udienza del 08/05/2019 chiede al CTU di:

Effettuare un ulteriore sopralluogo al fine di individuare le cause di tali infiltrazioni lamentate dal terzo, i danni che eventualmente stanno provocando e se si tratti di cause imputabili all'immobile oggetto di procedura e quali siano gli interventi strettamente indispensabili

SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Allegati n. 3 e 4)

A1 – Immobile oggetto di procedura esecutiva consistente in unità immobiliare al piano terra ad uso magazzino, formata da ambienti che si affacciano su Via Cavour e da altri vani posti sul retro, questi ultimi ad un solo piano fuori terra, realizzati negli anni 50 nella ex corte del fabbricato.

A2 – Terrazza pavimentata a copertura del corpo posto sul retro del fabbricato edificato sull'ex corte, situata allo stesso livello dell'appartamento del piano primo di proprietà del Sig. Morelli.

Sulla terrazza è stato rilevato un manufatto in muratura largo circa mt 1,20 e che si sviluppa per tutto il lato mare della terrazza; la legittimità edilizia del manufatto non è stata provata.



A3 – Terrazza posta ad un livello più basso rispetto all'altra sopra descritta.

B- Appartamento al piano primo di proprietà del [REDACTED]

Nota: l'appartamento posto al piano primo, individuato sopra con la lettera B, detiene "l'uso esclusivo della terrazza" in forza dell'atto Notaio Giuseppe Zuccarino del 20/12/1950 repertorio 245370, trascritto il 15/01/1951 al n. 923 di particolare (Allegato n. 6), atto tra l'altro già allegato alle relazioni C.T.U. già depositate in precedenza; riguardo alla gestione della terrazza l'atto recita: "La manutenzione della terrazza - la quale potrà essere coperta, in parte, a vetrocimento - sarà a carico esclusivo dei proprietari della sottostante costruzione nel primo triennio dall'avvenuta costruzione, e a carico commune col proprietario del piano primo, successivamente".

C- Appartamento posto al piano primo del fabbricato individuato in catasto dal mappale 415, adiacente la terrazza descritta sopra al punto A2, di proprietà [REDACTED] che poi sono coloro che hanno lamentato le infiltrazioni all'interno di una delle camera.

ESITO DEL SOPRALLUOGO

Il giorno 22/5/2019 è avvenuto il sopralluogo alla presenza della [REDACTED] assistita dal tecnico Ing. Gianni Buttera, [REDACTED] proprietario dell'appartamento B assistito dal tecnico Geom Diamenti Matteo.

A seguito del sopralluogo si è riscontrato

Appartamento C al piano primo di proprietà delle [REDACTED] - le lamentate infiltrazioni sono localizzate nell'angolo della camera a confine con la proprietà [REDACTED] nella posizione indicate sulla planimetria allegato n. 4.

La macchia umida identificabile da una colorazione più scura (vedi foto 1 e 2 allegato 7a), ha una estensione di circa 1 metro di diametro ed il baricentro della stessa è collocata a 80 cm dal pavimento, all'incirca alla stessa quota della pavimentazione del terrazzo A2 che è detenuta in uso esclusivo dal proprietario dell'appartamento B del piano primo.

Battendo con un punteruolo in corrispondenza della macchia e per l'estensione della stessa, si è potuto constatare il rigonfiamento e/o distacco dell'intonaco.

Nota: durante il precedente sopralluogo avvenuto nel mese di Gennaio 2019 la macchia umida era più estesa e di una colorazione più scura, anche se il miglioramento delle condizioni potrebbe essere dovuto all'intervento di pulizia ed imbiancatura effettuato dalla Sig.ra Pellegrini come lei ha affermato durante la visita.

All'epoca il [REDACTED] proprietario dell'appartamento B del piano primo, aveva dichiarato che, sollecitato dalla proteste delle [REDACTED] aveva eseguito un intervento locale di ripristino nell'angolo della terrazza in corrispondenza della manifestata macchia umida; è possibile che l'intervento locale effettuato [REDACTED] abbia avuto un effetto positivo anche se non si può affermare che sia risolutivo.

Corte mappale 220 (Allegato n. 4) – L'intonaco del muro di confine con la proprietà [REDACTED] oggetto di procedura esecutiva, è apparso deteriorato con la presenza



di estese macchie umide (vedi foto n. 3 e 4 allegato n. 5.b); in corrispondenza della quota del solaio del terrazzo a confine si è riscontrato il distacco degli intonaci per una fascia sviluppata in orizzontale, con la presenza di vegetazione che ha affondato le proprie radici tra le fughe della parete.

Terrazza A2 di proprietà [REDACTED] in uso esclusivo all'appartamento del piano primo – la terrazza A2, che ha una estensione di circa mq 63 , è pavimentata con piastrelle di gress dimensione 30x30; si presume che le piastrelle siano posate su massetto con sottostante strato isolante a base bituminosa.

Il pavimento è apparso notevolmente deteriorato con crepature in più punti anche passanti da una piastrella all'altra (vedi foto n. 5, 6, 7, 8 e 9 Allegati 5.b, 5.c, 5.e)

Il lato della terrazza lato Viareggio termina con una piccola gronda aggettante dello spessore del pavimento e relativo massetto. Si rileva il pessimo stato manutentivo di detta gronda, priva di gocciolatoio o di una canale per la raccolta delle acque; Inoltre non si può non notare la presenza di piantine infestanti per tutta la lunghezza (Vedi foto 11 allegato n. 5.d).

Il cattivo stato della gronda provoca copiose infiltrazioni che da sotto la gronda, scendono nelle murature, entrano all'interno del vano sottostante la terrazza andando poi a danneggiare il solaio.

Terrazza A3 – Posta ad un quota più bassa rispetto alla terrazza pavimentata, è coperta da una sola guaina bituminosa che appare fortemente deteriorate e che necessita di essere sostituita (Vedi foto 11 allegato n. 5.d).

Vano al piano terra ad uso magazzino posto al di sotto della terrazza A2 –Il soffitto e le pareti presentano evidenti infiltrazioni provenienti dall'alto, con danneggiamenti e/o distaccamenti degli intonaci , con corrosione dei ferri dei travetti che compongono il solaio (vedi foto 12 e 13 allegato n. 5.e).

La parete lato La Spezia a confine con la corte mappale 220 e l'appartamento delle [REDACTED] presenta infiltrazioni discendenti che perdono la propria intensità nella parte verso mare (vedi foto 14 e 15 allegati n.5.e e 5.f), infiltrazioni che si presentano nello stesso punto anche sul soffitto.

La parte di soffitto posta verso Viareggio e la corrispondente parete tra le due terrazze, presenta gravi danneggiamenti dovuti a copiose infiltrazioni provenienti dall'alto. Il soffitto, specie in corrispondenza delle due aperture, presenta il distacco di ampie porzioni di intonaco ed parte dei travetti in laterocemento che compongono il solaio (vedi foto 16 e 17 allegato n. 5.f) appaiono pericolosamente danneggiati: il fondello in laterizio è saltato e parte dei ferri sono scoperti e corrosi dal continuo effetto delle infiltrazioni.

CAUSA DELLE INFILTRAZIONI

- 1- Il distacco dell'intonaco segnalato sul muro di confine tra la corte del mappale 220 e la proprietà [REDACTED] intercetta le acque piovane che corrono lungo la parte alta del muro, infiltrazioni che poi filtrano attraverso il muro



verticali ed i solai negli ambienti interni

- 2- Il cattivo stato di manutenzione della pavimentazione della terrazza A2 e della sottostante impermeabilizzazione, che con molta probabilità ha perso la propria tenuta impermeabile, provoca l'infiltrazione delle acque piovane che impregnano il massetto che a sua volta rilascia acqua anche nel lungo periodo
- 3- Il pessimo stato manutentivo della gronda lato Viareggio del terrazzo di cui al punto precedente e la mancanza di un canale per la raccolta delle acque, genera le copiose infiltrazioni che hanno generato il distaccamento degli intonaci e possono causare anche danneggiamenti alla struttura.

INTERVENTI CONSIGLIATI

- 1- Rifacimento dell'intonaco danneggiato segnalato sul muro di confine tra la corte del mappale 220 e la proprietà [REDACTED] previa rimozione delle parti di intonaco distaccate. E' consigliabile la formazione di una piccola gronda, anche con l'uso di una scossalina opportunamente sagomata, per evitare il dilavamento permanente del muro durante le piogge.
- 2- Il cattivo stato di manutenzione della terrazza suggerisce il completo rifacimento della pavimentazione con nuovo massetto e previa posa di guaina impermeabilizzante utilizzando prodotti e tecniche di nuova generazione.
Riguardo alla macchia umida lamentata da [REDACTED] può essere anche "tentato" con intervento locale da attuarsi nell'angolo della terrazza in corrispondenza della macchia, consistente nella rimozione di una parte di pavimentazione, rimozione del massetto, rifacimento della guaina impermeabilizzante e della pavimentazione. Va tenuto presente che le macchie umide in alto sul muro di confine, sia all'interno della corte mappale 220 che all'interno del vano magazzino (vedi foto n. 4 all 5.b e foto 15 allegato 5.f), diminuiscono di intensità all'avvicinarsi al punto della contestata infiltrazione, pertanto un intervento locale potrebbe essere risolutivo.
Inoltre sull'argomento.... considerando che il [REDACTED] [REDACTED] proprietario dell'appartamento del piano primo che detiene l'uso esclusivo della terrazza, ha già attuato un intervento locale ed al momento non si è ancora capito se tale intervento ha avuto i suoi effetti o meno, si consiglia verificare tra qualche mese se i fenomeni infiltrativi lamentati persistono o hanno cessato gli effetti.
- 3- Realizzazione della gronda sul lato Viareggio della terrazza A2 e posa di canale per la raccolta delle acque.

Si è stimato che un intervento risolutivo consistente nel ripristino degli intonaci di cui al punto 1, rifacimento della pavimentazione della terrazza e impermeabilizzazione di cui al punto 2 e l'esecuzione degli interventi di cui al punto 3, comporterebbe una spesa di circa € 15.000,00

A parere del CTU la spesa dovrebbe essere a carico della procedura per quanto concerne l'impermeabilizzazione in quanto considerata facente parte della struttura, e la pavimentazione da ripartire al 50% con il proprietario dell'appartamento del piano primo che detiene l'uso esclusivo della terrazza, come da accordi sottoscritti nell'atto Notaio



Giuseppe Zuccarino del 20/12/1950 repertorio 245370.

L'intervento locale proposto, consistente nell'rimozione e rifacimento di una parte limitata della pavimentazione e relative impermeabilizzazione, avrebbe un costo di circa € 1.500,00.

PROBLEMATICHE DI TIPO STRUTTURALE

Come già rilevato in precedenza le infiltrazioni di acqua piovana segnalate nel lato Viareggio della terrazza e che hanno provocato il danneggiamento, anche strutturale, dei travetti in laterocemento che compongono il solaio, devono essere limitate tramite posa di canale per la raccolta delle acque piovane da posare al di sotto della già descritta gronda. Il solaio necessita di intervento di consolidamento, previa verifica strutturale e progetto redatto da un Ingegnere strutturista.

Nell'immediato, per evitare il pericolo di crolli dovuti al danneggiamento di alcuni elementi strutturali, è consigliabile puntellare la metà del solaio più danneggiato con un rompitratta centrale (tra pilastro centrale e parete lato Viareggio) ed altra fila di puntelli a sostegno del solaio in corrispondenza della parete lato Viareggio.

La puntellatura, di tipo provvisorio, potrebbe consistere nella posa di una putrella continua tipo HEA 100 sostenuta da puntelli telescopici in acciaio posti ad una distanza di mt 1.

Il CTU ha stimato che il costo dell'opera provvisoria è di circa € 3.000,00.

Considerazioni del CTU

I lavori di rifacimento completo della terrazza ed i lavori di consolidamento strutturale dei corpi ad un solo piano, posti verso mare in corrispondenza dell'ex giardino, sono opere costose che hanno senso nel contesto dei lavori di recupero dell'intero immobile, intervento che può essere attuato solo da un futuro acquirente interessato all'acquisto e al recupero del bene.

Data generazione:
28/05/2019

Il C.T.U.
Marco Bondielli

