

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dottoressa Ninetta D'Ignazio

Procedura esecutiva n. 253/2016

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO STIMATORE

Lo scrivente Geometra Marcello Stampatori, nominato in data 12.09.2016 quale Tecnico Esperto Stimatore nella procedura in oggetto,

premess o

- che in data 26.06.2024 l'Avvocato _____ i per l'esecutata _____ depositava agli atti del fascicolo "Istanza messa in sicurezza immobile e quantificazione dei danni;
- che il 10.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione, vista l'istanza medesima, così disponeva " *VO, al delegato e all'esperto stimatore al fine di riferire entro tre giorni precisando le eventuali opere di manutenzione di somma urgenza da porre in essere con relativi costi*";
- che durante la mattinata del 12.07.2024 riceveva notifica a mezzo PEC della disposizione del G.E. di cui al punto precedente e, letta l'urgenza, nello stesso pomeriggio si recava sul posto per prendere effettiva cognizione della situazione in essere presso l'immobile pignorato eseguendone, per quanto possibile, un dettagliato sopralluogo;

relazione

l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione circa la situazione riscontrata dell'immobile in procedura che così riassume:

- 1 - il cancello pedonale in profilati di ferro di accesso al lotto in vendita, costituito sia dal capannone e corte esterna che da tre appezzamenti di terreno, risulta aperto e quindi chiunque può varcarlo entrando nella proprietà; la catena in acciaio ed il relativo lucchetto poggiati sul cancello stesso, sono inutilizzabili (e probabilmente del secondo se ne è persa la chiave);
- 2 - tutta l'area circostante l'opificio pignorato versa in stato di abbandono e, per la gran parte, risulta complicato, se non impossibile in alcuni tratti, l'avanzamento per raggiungere l'edificio; insiste infatti una situazione di erba alta, arbusti e rovi, come apprezzabile dalle foto allegate, che non ne consentono una agevole accessibilità; tale circostanza, vista anche la concomitanza con la stagione secca, può risultare fonte di pericolo d'incendio poiché tale incolta e spontanea vegetazione risulta in parte secca;
- 3 - il portone scorrevole di accesso centrale all'opificio risulta apribile; altri accessi all'opificio non sono al momento utilizzabili causa la presenza della folta vegetazione di cui al punto precedente;
- 4 - dall'esame interno dell'opificio si è potuto riscontrare che:



a) al momento del sopralluogo non sussisteva evidenza di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza non praticabile dell'edificio; su alcuni punti del solaio, eseguito in elementi prefabbricati Predalles, sono evidenti i segni di passate infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura (vedasi alcune "scolature" lungo la trave principale in C.A.P.), ma al momento non si sono riscontrate macchie di umido, scrostamenti di elementi di finitura o altro di simile; le pavimentazioni degli ambienti risultavano completamente asciutte, le murature perimetrali e quelle di partizione interna non presentavano particolari segni di imbibizione d'acqua piovana o macchie di umidità evidente tranne che in alcuni punti delle pareti perimetrali dove sono presenti efflorescenze di umidità con "annerimento" degli intonaci, cosa peraltro compatibile con lo stato di non utilizzo del fabbricato, della conseguente mancanza di ventilazione interna e delle sue caratteristiche costruttive; in ogni caso tali ultime fattispecie erano già presenti nell'immobile al momento del sopralluogo del 13.04.2017 come riscontrabile in alcune delle fotografie allegate alla perizia agli atti;

b) non si evidenziavano all'interno i segni di un incendio che abbia potuto in passato interessare la struttura;

c) i quadri elettrici ubicati internamente lungo la parete di nord-est dell'edificio risultano per la gran parte mancanti di apparecchiature elettriche di comando, sezionamento e sicurezza quali interruttori, magnetotermici, differenziali che invece risultavano presenti al momento del sopralluogo del 2017 (vedasi al riguardo fotografia allegata). Nei pressi sono stati rimossi dei conduttori in rame, anch'essi visibili nella foto dell'epoca. Non si è in grado di stabilire se tali rimozioni siano da addebitare ai furti lamentati nell'istanza dell'avvocato del 26.06.2024. Durante il sopralluogo sono state verificate, per quanto possibile, le canaline di distribuzione dell'impianto elettrico e gli altri allacci e, per quanto constatato, i cavi conduttori in rame risultano regolarmente presenti ma non si è in grado di stabilire, se in toto o se in parte rispetto all'originaria costituzione dell'impianto di forza motrice;

d) non si sono palesate particolari condizioni di pericolo per la staticità dell'immobile; dall'esame delle pareti perimetrali eseguita dall'interno dell'opificio, sia per quanto possibile causa dell'inaccessibilità di una buona parte dell'area, dall'esterno dello stesso, non si sono riscontrate crepe, lesioni particolari o fessurazioni lungo le murature realizzate in blocchi cementizi intonacati sulle due facce che lascino presupporre un qualsiasi stato di dissesto tale da pregiudicarne la statica;

4 - per lo stesso motivo di non accessibilità, e conseguente scarsa visibilità del terreno a causa della fitta ed alta vegetazione spontanea alla gran parte dell'area esterna, non si è potuto verificare nell'area stessa:

a) la presenza di materiali pericolosi o residui di materiali oggetto di combustione da incendio;

b) la presenza di guaine bituminose divelte provenienti dalla copertura dell'edificio tranne che piccole porzioni delle stesse, valutabili in meno di 10 metri quadrati, che si trovano a terra sulla porzione pavimentata in calcestruzzo contigua alla parete nord-est dell'opificio;

c) elementi o materiali diversi che possono cagionare pericolo per il terreno stesso, per l'ambiente o per terzi in accesso all'area medesima al netto di un accumulatore rinvenuto



lungo il viottolo di accesso nei pressi dell'elettrodotto che insiste sul compendio immobiliare;
 5 - non si è potuto procedere con un accesso diretto sulla copertura piana dell'edificio onde verificarne la situazione a causa della mancanza di una idonea scala anticaduta; si è invece potuto accedere alla sommità di una vicina collinetta e da qui si è potuto verificare la quasi totale assenza del pacchetto di guaine bituminose di impermeabilizzazione sull'estradosso di copertura (vedasi al riguardo le foto allegate); non disponendo di evidenze circa la situazione preesistente si è eseguita un'indagine consultando il sito dell'applicazione Web "Google Earth" potendo constatare attraverso l'esame delle fotografie satellitari in timeline che già nell'aprile del 2018 l'impermeabilizzazione non risultasse più presente in copertura tranne che per una piccolissima porzione, mentre invece era regolarmente e completamente in opera e visibile alla data della precedente immagine disponibile, ossia quella dell'agosto 2013.

Relazionato su tutto ciò che, vista la più volte citata situazione dell'area esterna, è stato possibile verificare nel pomeriggio del 12 luglio 2024, lo scrivente tecnico incaricato, circa le eventuali opere di manutenzione di somma urgenza da porre in essere con i relativi costi così come richiesto dal G.E., ritiene di dover precisare le seguenti attività da porre in essere:

attività n. 1 - immediata sostituzione della catena e del lucchetto per la chiusura del cancello di accesso al compendio immobiliare per escludere o quanto meno limitare ulteriori violazioni future. Sentita primaria ferramenta di zona, il costo per l'acquisto di catena e lucchetto idonei del tutto simili a quelli precedentemente installati, è pari ad **€ 48,51** come da preventivo che si allega;

attività n. 2 - immediato intervento di pulizia di tutta l'area del compendio immobiliare con intervento di ditta specializzata che opererà manualmente con appositi utensili e con mezzi meccanici specifici; agli atti del fascicolo risultano depositati due preventivi al riguardo e, per ragioni di economicità, qui si riporta l'importo del più vantaggioso pari ad € () della ditta " " di a tale importo va aggiunta l'IVA al 22% e quindi l'importo complessivo necessario risulta essere pari ad €

attività n. 3 - rifacimento della impermeabilizzazione della copertura piana dell'opificio. Si ritiene tecnicamente necessaria l'esecuzione di tale opera al fine di salvaguardare la struttura dell'immobile e dei macchinari ed attrezzature ivi custoditi. Si quantificano gli importi necessari alla sua esecuzione secondo la regola dell'arte basandosi sul Prezzario Lavori Edili della Regione Abruzzo edizione 2024, ultimo edito. Si procede alla indicazione di tale lavorazione ed alla sua quantificazione economica al netto delle valutazioni circa la preesistenza o meno del manto impermeabile al momento della presa in custodia dell'immobile di cui già si è detto, lasciando le valutazioni sulle competenze e sull'imputazione della spesa al G.E. ed alle parti. Pertanto si produce il seguente prospetto di computo:

Codice	Descrizione voce	Quantità	Importo Unitario	Importo Totale
E.01.130.70. a	Rimozione di manti impermeabili bituminosi monostrato (quantità a corpo stimata visivamente) con accantonamento nell'ambito del	Mq 30,00	€ 5,12/mq	€ 153,60



	cantiere			
E.14.70.10.a	Preparazione del piano di posa di manti impermeabili con una mano di primer bituminoso a solvente in quantità non inferiore a 300g/m ² Preparazione del piano di posa di manti impermeabili	Mq 409,23	€ 1,20/mq	€ 491,08
E.14.20.30.c	Manto impermeabile prefabbricato doppio strato costituito da membrane bitumero polimero elastoplastomeriche a base di resine metalloceniche, armate con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo flessibilità a freddo - 20°C, applicate a fiamma nella medesima direzione longitudinale ma sfalsate di 50 cm l'una rispetto all'altra, su massetto di sottofondo, da pagarsi a parte, di superfici orizzontali o inclinate, previo trattamento con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sormonti di 8÷10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli, marcata CE secondo le norme EN 13707 e 13969, resistenza a trazione alla rottura longitudinale 850 N/ 50 mm, trasversale 650N/50 mm, allungamento alla rottura longitudinale e trasversale 40%, resistenza a carico statico ≥ 200 N, compresa la fornitura, posa in opera e quant'altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte: due membrane di spessore 4 mm, di cui la seconda con rivestimento superiore in ardesia	Mq 409,23	€ 32,42/mq	€ 13.267,24
Smaltimenti speciali	Oneri di smaltimento di rifiuto speciale materiale di isolamento guaine bituminose Codice europeo 170604 – Costo per lo smaltimento al kilogrammo con peso della guaina medio pari a 4,5 kg/mq. Quantità da smaltire oggetto di precedente rimozione= mq 30,00 Quantità da smaltire divelte e già a terra (limitatamente a quelle oggi visibili) mq. 10 Calcolo del peso complessivo da conferire in discarica: mq. 40 x 4,5 kg = kg 180,00	Kg 180,00	0,80/kg	€ 144,00
Smaltimenti speciali	Pratica di certificazione del materiale oggetto di smaltimento, propedeutica all'inizio della procedura come da normativa vigente	1	250,00/cad	€ 250,00
Smaltimenti speciali	Trasporto con idoneo mezzo certificato e dotato di formulario nell'ambito di 50 km dal luogo di smaltimento – Cassone da 120 quintali. Prezzo cadauno viaggi	1	150,00/cad	€ 150,00
	Oneri per la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ex D.L.vo 81/2008 e ss.mm.ii. in ragione del 4% sugli importi di cui alle voci 1 e 2	€ 14.449,92	4%	€ 578,00
Importo complessivo imponibile delle opere				€ 15.027,92
Iva aliquota 22%				€ 3.306,14
Importo totale dovuto				€ 18.334,06

* Le quantità dei lavori sono state calcolate sulla base delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo relativo all'incarico di esperto stimatore; esse sono comprensive anche del risvolto laterale sulla muratura perimetrale della copertura.

** la quantificazione delle somme necessarie allo smaltimento dei rifiuti speciali costituite dalle guaine di impermeabilizzazione sono state elaborate sulla base di richiesta di preventivazione eseguita con la ditta con sede operativa in _____), Via _____ : suo corrente listino prezzi.

In definitiva le somme occorrenti per l'esecuzione di attività ed opere di manutenzione straordinaria che lo scrivente esperto stimatore ritiene necessarie sono così riassumibili.

Attività n. 1	Sostituzione di catena e lucchetto di chiusura cancello di accesso	€ 48,51
---------------	--	---------



Attività n. 2	Pulizia dell'intera area esterna del compendio immobiliare secondo le lavorazioni specificate nel preventivo della	€ 4.623,80
Attività n. 3	Lavori di ripristino del pacchetto di impermeabilizzazione della copertura piana dell'edificio	€ 18.334,06
Importo complessivo delle opere da porre in essere (Iva compresa)		€ 23.006,37

Si ribadisce che l'esecuzione dell'attività distinta con il n. 3 è tecnicamente necessaria poiché, stante l'attuale assenza di pacchetto di impermeabilizzazione, l'opificio potrebbe essere soggetto ad infiltrazioni di acqua piovana con cagionamento di danni sia alla struttura stessa del manufatto sia alle cose, attrezzature, macchinari ed impianti ivi presenti (anche se fino ad oggi risultate lievissime). Lo scrivente si esprime sull'assenza dell'impermeabilizzazione precedentemente l'inizio della custodia giudiziaria nel limite di quanto già sopra esposto.

Si specifica che la quantificazione delle somme necessarie per la certificazione, trasporto e smaltimento dei rifiuti speciali è stata eseguita limitatamente alle quantità oggi visibili ed apprezzabili.

Se dopo l'esecuzione delle opere di pulizia dell'intera area del compendio si dovessero rinvenire ulteriori materiali pericolosi e da smaltire questi potranno essere oggetto di ulteriore quantificazione dei costi necessari, se richiesta.

Allo stesso modo relazionerà circa eventuali danneggiamenti alle strutture ed alle aree circostanti come rappresentate dall'Avvocato ed oggi non visibili.

Il sottoscritto rimette la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Giulianova, 15 luglio 2024

Il tecnico nominato
Geometra Marcello Stampatori



Marcello Stampatori

Si allegano:

- preventivo ditta
- preventivo ditta il _____ già agli atti;
- fascicolo fotografico dell'accesso eseguito sui luoghi il 12.07.2024;
- fascicolo di alcune foto di riferimento allegate alla perizia di stima anno 2017;
- foto satellitari di confronto anno 2013 e 2018.



Tribunale di Teramo- Esecuzione Immobiliare n. 253/2016
Fascicolo fotografico del sopralluogo del 12 luglio 2024



1



2



3



4



5



6



9



11



12



15



17



16



18





21



22



23



24

Foto di STAMPATORI MARCELLO



25



27



29

26



28



30





33



34



35



36





37



38



39 (copertura edificio vista dalla collina adiacente)



40 (copertura edificio vista dalla collina adiacente)

Giulianova, 15 luglio 2024

Il tecnico stimatore
Geometra Marcello Stampatori





Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 547c4f2cd868ba45b4408f12aa94f074



Immagini satellitari estratti da Google Earth di agosto 2013 ed aprile 2018



Giulianova 15 luglio 2024

Geometra Marcello Stampatori

