

CRISTIAN GIARDINIERI architetto  
Via della Fonte n.8 - 98071 Capo d'Orlando (Me)  
TEL/FAX 0941.911459  
PEC cristian.giardinieri@archiworldpec.it

R.G.Es.  
n. 27/2023  
G.E. Dott.ssa  
Michela Agata  
La Porta

**TRIBUNALE DI PATTI**

**– SEZIONE CIVILE –**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/2023 R.G. Es.**

**G.E. DOTT.SSA MICHELA AGATA LA PORTA**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE PERITALE**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti, il sottoscritto Arch. Cristian Giardinieri, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominato nella procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 27/2023, in adempimento all'incarico ricevuto in data 23/01/2025, con il quale gli veniva richiesto di effettuare un sopralluogo, verificare la presenza e la causa delle infiltrazioni, nonché individuare gli interventi necessari alla loro eliminazione e stimarne i relativi costi, espone quanto segue:

**1. SOPRALLUOGO E STATO DELL'IMMOBILE**

In data 24/01/2025, il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Lidia Di Blasi, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, identificato catastalmente al foglio 6, particella 393 sub. 3, sito in Via Chinnici n. 21, Acquedolci. Il verbale di sopralluogo è stato regolarmente redatto e depositato.

L'immobile si presenta nelle medesime condizioni rilevate durante il precedente accesso del 26/09/2023: incompleto, in stato di incuria e abbandono, con evidenti carenze manutentive che interessano anche le aree esterne.

La documentazione fotografica allegata fornisce ulteriore riscontro dello stato attuale del fabbricato.



## 2. VERIFICA DELLA PRESENZA E DELLE CAUSE DELLE INFILTRAZIONI

L'immobile oggetto della procedura, così come meglio sopra individuato, alla data del recente sopralluogo si presenta nelle stesse condizioni documentate nella perizia estimativa depositata in data 08/06/2024.

L'intero fabbricato è allo stato ancora incompleto oltre che in evidente condizione di incuria e abbandono, quest'ultimo aggravato dalla sporcizia e dai residui di ogni sorta presenti in tutta l'area esterna ed in particolare nel terrazzino e negli invasi, posti sul retro del fabbricato, pertinenza esclusiva dell'immobile in questione.

Relativamente al terrazzino lo stesso si presenta in scarso stato di conservazione con evidenti problemi di manutenzione, dovuti principalmente al fatto che i lavori di rifinitura e ultimazione non sono mai stati completati. Tale circostanza era presente e documentata già all'epoca dell'accesso del 2023. Di fatto le fughe del pavimento del terrazzo sono visibilmente logore e ammalorate, in particolare nei pressi dei tre lucernai presenti, che fungono da luce per i sottostanti garage di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, pertanto probabilmente pertinenza esclusiva di quest'ultimo.

Come si può rilevare dalle foto allegate, i telai in ferro dei lucernai sono visibilmente ossidati, al punto che costituiscono sicuramente un punto di possibile infiltrazione, che nel tempo ha causato i danni all'intradosso del solaio, con il conseguente danneggiamento della struttura in calcestruzzo armato intorno agli stessi.

Si rileva inoltre che gli invasi adiacenti al terrazzino, compreso quest'ultimo, sono di fatto i solai di copertura del sottostante piano seminterrato di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Originariamente gli invasi in questione, come da progetto, avevano la funzione di giardino, pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto dell'esecuzione.



Pertanto gli stessi avrebbero dovuto ospitare il terreno e le piante ornamentali previste. Allo stato si presentano invece come delle vasche a cielo aperto, con lo strato di impermeabilizzazione dell'estradosso realizzato con guaina bituminosa, ormai in cattivo stato di manutenzione, dovuta all'esposizione prolungata negli anni alle intemperie e agli agenti atmosferici. Di fatto, quest'ultimi, con le piogge, finiscono per trasformarsi in una piscina a cielo aperto. Dalla verifica fatta sui luoghi, così come riportato anche a verbale, sia le pendenze che i punti di raccolta e scolo delle acque captate dagli invasi non risultano adeguati allo smaltimento delle acque meteoriche. Allo stato questi ultimi si presentano sporchi con presenza di detriti provenienti dai lavori mai ultimati, terra oltre ad immondizia varia.

Pertanto a parere dello scrivente, lo stato di degrado dovuto alle infiltrazioni riscontrate, sembrerebbe essere in atto da diversi anni, sicuramente come già detto, causato dal mancato completamento del fabbricato oltre che dall'incuria e dal cattivo stato di conservazione e manutenzione. Il tutto come rappresentato nella allegata documentazione fotografica.

### **3. INTERVENTI NECESSARI E STIMA DEI COSTI**

Ai fini della risoluzione delle problematiche riscontrate, in primo luogo, così come già riferito dallo scrivente congiuntamente al Custode durante l'ultimo accesso, si invita, l'esecutato il Sig. \_\_\_\_\_, a provvedere all'immediata pulizia degli invasi da ogni detrito, sporcizia e accumulo di terra presenti. Con l'invito allo stesso a mantenere sempre puliti gli invasi in questione evitando così il ristagno d'acqua piovana, che non defluendo correttamente rappresenta il principale problema per le infiltrazioni riscontrate.

Chiaramente al fine di risolvere in modo definitivo le problematiche in questione



sarebbe auspicabile che il fabbricato fosse ultimato quanto prima. In subordine, data la situazione riscontrata, al fine di preservare gli immobili oggetto delle infiltrazioni, si ritiene che si possano realizzare degli interventi tampone volti ad eliminare le infiltrazioni presenti nello specifico:

### **3.1 Pulizia e manutenzione terrazzino e invasi:**

Relativamente ai lucernai presenti nel terrazzino, si suggerisce la sistemazione degli stessi previo ripristino delle fughe del pavimento di tutto il terrazzo con idoneo stucco, previa pulitura e sigillatura con idoneo silicone attorno ai telai in ferro dei lucernai per garantire la tenuta all'acqua. Inoltre per garantire ulteriormente l'impermeabilizzazione, si consiglia l'applicazione sulla pavimentazione intorno ai lucernai di un sistema di impermeabilizzante monocomponente trasparente a base di poliuretano alifatico monocomponente igroindurente, da applicarsi a rullo o pennello, che non altera l'estetica del supporto ma ne garantisce l'impermeabilità e la pedonabilità.

Relativamente agli invasi si consiglia la riparazione dell'impermeabilizzazione bituminosa presente, previa accurata pulizia del supporto e rimozione di parti inconsistenti, con successiva applicazione di prodotti a base di emulsione bituminosa a base acquosa applicabile a rullo, pennello o spruzzo.

Data la tipologia degli interventi proposti, si considera la possibilità di eseguire gli stessi in economia, considerando la manodopera e i materiali necessari. Pertanto si stima un intervento a corpo che complessivamente si attesta alla somma di Euro 3.000,00.

### **4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Alla luce di quanto accertato, si raccomanda l'urgente esecuzione degli interventi



sopra descritti per evitare l'aggravamento del degrado strutturale e la possibile estensione dei danni.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferito, si resta a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti

Con osservanza.

Capo d'Orlando, li 15 marzo 2025

Il CTU

