

Ing. Lucio Vadalà
Via Pindaro, 15
90151 PALERMO

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELEGATO
DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare promossa da B.N.L.
contro
R. G. N. 44/2006

- **Relazione sui danni riscontrati nell'immobile pignorato ed indicazione dei relativi lavori di messa in sicurezza da eseguire e rivalutazione del valore di stima**

Allegati

- **Verbali di Sopralluogo del 05/04/2012 e del 29/06/2012 (all. n. 1)**
- **Planimetria, redatta dal C.T.U., dell'immobile, Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo, oggetto di valutazione ai fini della sicurezza, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario snc; (all. n. 2)**
- **Planimetria delle curve di livello dove è ubicata la Villa (all. n. 3)**
- **Preventivo fornitura e posa in opera di resina da iniettare nel terreno afferente la porzione di Villa da consolidare (all. n. 4)**
- **Documentazione fotografica (all. n. 5)**

Il Professionista
Ing. Lucio Vadalà



**RELAZIONE SUI DANNI RISCONTRATI NELL'IMMOBILE PIGNORATO,
INDICAZIONE DEI RELATIVI LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA DA
ESEGUIRE E RIVALUTAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U. articola lo sviluppo della sua relazione nei seguenti punti:

- **PREMESSA**
- **RILIEVI**
- **CONSIDERAZIONI SUI RILIEVI**
- **LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA E RELATIVI COSTI**
- **LAVORI DI RIPRISTINO DELLE PARTI DANNEGGIATE DELLA VILLA E RELATIVI COSTI**
- **RIVALUTAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**
- **CONCLUSIONI**

• • •

PREMESSA

In data 19/04/2010, il sottoscritto C.T.U., su incarico ricevuto dal G.Es. Dott. Giuseppe Sidoti, aveva effettuato un sopralluogo nell'immobile pignorato, sito a San Cipirello (PA), in Contrada Gianvicario snc, oggetto della presente c.t.u., consistente in una Villa con piscina, abitata alla data del sopralluogo, circondata da esteso terreno di pertinenza, identificato dallo scrivente, nella perizia già depositata, come Lotto n. 1.

Della suddetta Villa, costituita da Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo e relativo terreno di pertinenza, era stato determinato il relativo valore di mercato.

La Villa in questione, come già riportato nella depositata relazione di stima, versava in buone condizioni generali.

In data 26/03/2012, lo scrivente riceveva, via fax, dal Cancelliere del Tribunale di Palermo, Sez. Esecuzioni Immobiliari, il *provvedimento*, emesso in data 23/03/2012, dalla S.V., con cui *“veniva richiamato il già nominato C.T.U. al fine di fornire i chiarimenti e le integrazioni, richieste dal Professionista Delegato, consistenti nella determinazione dell'entità dei danni riscontrati, gli eventuali lavori di messa in sicurezza da eseguire e una eventuale rivalutazione del valore di stima dell'immobile pignorato.”*

In data 05/04/2012, alle ore 12.00, il sottoscritto C.T.U., insieme con il Professionista Delegato Geometra Domenico Fesi, si è, quindi, recato sui luoghi siti a San Cipirello (PA), in Contrada Gianvicario snc, ove è ubicata la suddetta Villa, al fine di valutarne le condizioni generali in cui attualmente versa e al fine di stabilire se lo stesso immobile presenta condizioni precarie per la sicurezza ed eventualmente come porvi rimedio computando i costi.

RILIEVI

Alla data del suddetto sopralluogo del 05/04/2012, il sottoscritto C.T.U. ha potuto effettuare alcuni rilievi metrici e visivi, ispezionando le parti degradate, costituenti possibili pericoli, dell'immobile, ed, in particolare, si è rilevato, nei diversi piani della Villa, quanto segue:

Piano Scantinato

1. Il pilastro P1, indicato nella relativa planimetria allegata (**All. n.2**), e ubicato in prossimità della fine della rampa di scale cui si accede allo stesso Piano Scantinato, presenta due vistose lesioni, di cui la prima inizia a circa mezzo metro dalla pavimentazione ed è posta nella zona di incastro fra lo stesso pilastro ed una porzione della scala e si estende per circa 60 cm; la seconda, invece, risulta posta nella faccia dello stesso pilastro, opposta alla precedente, e si estende per circa 40 cm.
2. Il pilastro P2, ubicato al centro del locale di Piano Scantinato, come indicato nella relativa planimetria allegata (**All. n.2**), presenta una lesione di modesta entità, posta lungo lo spigolo dello stesso pilastro.

Piano Terra

1. I soffitti, di quasi tutti i locali di Piano Terra, si presentano impregnati di umidità e con vistose macchie di muffa.
2. Il Pilastro P3, ubicato in cucina, nei pressi della porta, limitrofa alla zona dell'ingresso, presenta tre lesioni, poste alla base dello stesso pilastro, di cui due di modesta entità ed una avente uno spessore superiore ad un cm.
3. Il Pilastro P4, ubicato pure in cucina, come indicato nella relativa planimetria allegata, presenta una vistosa lesione posta alla base dello stesso pilastro, e con sfogliamento di ducotone;
4. Il Pilastro P5, ubicato esternamente, nei pressi della scala, costituente la rampa di ingresso esterno dell'immobile, presenta un netto distacco, nella sua sommità, in corrispondenza della zona di semincastro, con la copertura del portico;
5. Il Pilastro P6, ubicato nel disimpegno fra il soggiorno e il wc, presenta una vistosa lesione alla sua base che si estende in altezza lungo la parete divisoria con il soggiorno;
6. Il Pilastro P7, opposto al precedente, presenta una lesione di modesta entità che si estende dal basso verso l'alto;
7. La Parete Pa1, all'interno della camera n. 1, confinante con la corte esterna, presenta delle bolle con screpolature orizzontali dell'intonaco che si estendono per quasi tutta la lunghezza della stessa parete;
8. La Parete Pa2, ubicata all'interno della camera n. 2, limitrofa al wc, presenta una modesta lesione, inclinata a 45°, che si estende dall'alto verso il basso, interessando orizzontalmente il pilastro della parete in questione, posizionato vicino la finestra della stessa camera;
9. La Parete Pa3, ubicata all'interno della camera n. 3, presenta, immediatamente sotto la trave, una profonda lesione inclinata a 45° che appare più larga in prossimità degli angoli della camera;

10. La Parete della zona bar nel soggiorno, Pabar, indicata nella relativa planimetria allegata (**All. n.2**), presenta una profonda lesione inclinata a 45° che si estende per tutta la parete.
11. La Parete Pa4, ubicata all'interno della camera n. 4 e contigua con la camera n. 3, presenta, immediatamente sotto la trave, una profonda lesione inclinata a 45° che appare più larga in prossimità degli angoli della camera;
12. La Parete Pa5 presenta una modesta lesione che si estende per tutta l'altezza della parete e continua nella sua parte sommitale;
13. La Parete Pa6 presenta una modesta lesione che si estende inclinata a 45° per tutta l'altezza della parete;
14. Il Pilastro P8, presente nel portico n. 1, è ubicato in corrispondenza dello spigolo esterno della camera n. 4, presenta una lesione di lieve entità in prossimità dell'area di incastro con la pensilina dello stesso portico;
15. La Pavimentazione del marciapiede del giardino, in corrispondenza della zona esterna della camera n. 4, presenta un avvallamento che ha provocato una lesione modesta, nella stessa pavimentazione, trasversale rispetto al muro esterno della camera n. 4.
16. La Pavimentazione della corte, esterna alla camera n. 3, presenta un avvallamento che ha provocato una modesta lesione, nella stessa pavimentazione, trasversale analogamente a quanto detto per la camera n. 4;
17. Il Pilastro P9, presente nel portico n. 2, ubicato in corrispondenza dello spigolo esterno della camera n. 2, presenta una modesta lesione a tutta altezza dal basso verso l'alto;
18. Il Pilastro P10, presente nel portico n. 3, ubicato in corrispondenza dello spigolo del perimetro del porticato e dello spigolo del perimetro della corte, presenta due lesioni di lieve entità.

Piano Primo

1. I soffitti si trovano, quasi nella loro totalità, ricoperti da muffe e macchie saline;
2. Nella zona superiore delle pareti del corridoio sono presenti piccole lesioni;
3. La parete della camera n. 5 presenta una modesta lesione orizzontale che si estende per quasi tutta la parete;
4. Il wc presenta una modesta lesione ubicata nella parte alta dello zocchetto della porta di ingresso dello stesso wc e, ancora, presenta una modesta lesione verticale, posizionata sopra l'infisso costituito dalla parete finestrata;
5. Nel corridoio è presente una modesta lesione di 30 cm circa, posizionata nella parte superiore della finestra.

CONSIDERAZIONI SUI RILIEVI

Lo scrivente C.T.U., in merito ai rilievi sopra descritti, ha potuto fare le seguenti considerazioni:

Lesioni sui pilastri interni:

Le lesioni, identificate nei Pilastri interni alla Villa ed ubicati rispettivamente al Piano Scantinato P1, P2 ed al Piano Terra P3, P4, P6 e P7, rappresentano *danni di tipo non strutturali*, infatti questi sono riconducibili all'effetto dovuto alla risalita capillare che ha prodotto una azione ossido riduttiva nella porzione superficiale dei ferri, costituenti armatura del pilastro, che, a contatto con il calcestruzzo, ha provocato un rigonfiamento e conseguente distacco del copriferro in cls.

Lesioni sui pilastri esterni a sostegno del porticato :

Le lesioni, identificate nei Pilastri esterni alla Villa ed ubicati al Piano Terra P8, P9 e P10, rappresentano, anch'essi, *danni di tipo non strutturali*, questi, come i precedenti, riconducibili all'effetto dovuto alla risalita capillare che ha prodotto una azione ossido riduttiva nella porzione superficiale dei ferri, costituenti armatura del pilastro, che, a contatto con il calcestruzzo, ha provocato un rigonfiamento e conseguente distacco del copriferro in cls.

La lesione, nel Pilastro esterno della Villa, ubicato al Piano Terra, P5 risulta un *danno di tipo strutturale*, dovuto prevalentemente ad un cedimento differenziale del terreno di fondazione in cui insiste la porzione di portico afferente al pilastro in questione.

Si precisa che il pilastro in questione, P5, è un pilastro a sostegno del solo porticato e non della struttura della Villa, infatti il suo cedimento, e relativo distacco dalla pensilina, non ha comportato alcuna lesione nella stessa pensilina del portico.

Rigonfiamenti e distacchi di intonaco

La screpolature orizzontali dell'intonaco sulla parete, Pa1, rappresentano *danni di tipo non strutturale*, in quanto questi sono riconducibili ad un effetto dovuto alla risalita capillare che ha prodotto lievi distacchi di intonaco.

Lesioni sulle pareti:

Le lesioni, inclinate a 45°, presenti lungo le pareti Pa2, Pa3, Pa4, Pabar, Pa5, Pa6 rappresentano *danni di tipo strutturale*, infatti queste lesioni sono dovute prevalentemente ad un cedimento differenziale del terreno di fondazione in corrispondenza della zona in cui insistono le relative pareti con i relativi pilastri.

Muffe dei soffitti:

Le muffe, presenti nei soffitti di Piano Primo e Piano Terra, dovute principalmente ad una scarsa impermeabilizzazione della copertura della Villa che ha provocato infiltrazioni d'umidità che hanno dato luogo a macchie di muffa, rappresentano *danni di tipo non strutturale*.

Si precisa che se sui soffitti in questione non si interviene, come successivamente verrà precisato, al sopraggiungere degli eventi piovosi, abbondanti e ripetuti, si potrà verificare un aggravamento dello stato attuale con possibilità di distacchi di intonaco, pignatte e cls.

LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA E RELATIVI COSTI

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle superiori considerazioni sui rilievi effettuati alla data del sopralluogo del 05/04/2012 nella Villa pignorata, ritiene che i lavori per la messa in sicurezza riguardino:

- *Interventi di tipo strutturale*, necessari per potere eliminare o contrastare il pericolo dovuto ad un ulteriore cedimento del terreno di fondazione della Villa su cui insistono le travi di fondazioni rovesce e i relativi pilastri che gravano sulle stesse travi, mediante:
 - *Opere di consolidamento del terreno di fondazione*, per eliminare gli effetti già in atto e constatati;
 - *Opere di drenaggio* nella zona di terreno che interessa le pareti Pa2, Pa3, Pa4, Pabar, Pa5, Pa6 dove sono presenti le lesioni inclinate a 45°, necessarie a rimuovere le cause che hanno determinato il cedimento del terreno eccessivamente imbibito d'acqua, considerata la curva di livello in cui si trova ubicata la Villa rispetto alla distribuzione delle curve di livello del terreno circostante a monte della stessa Villa (**vedi All. n. 3**) ;
- *Interventi di impermeabilizzazione della copertura della Villa*, per potere eliminare o contrastare il pericolo dovuto ad un futuro distacco di porzioni di intonaco, pignatte e cls dai soffitti mediante posa in opera di guaina impermeabilizzante.

In particolare, le opere di consolidamento del terreno di fondazione riguardano quella zona di terreno che interessa le pareti Pa2, Pa3, Pa4 Pabar, Pa5, Pa6 dove sono presenti le lesioni inclinate a 45°.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le opere più efficaci, relativamente alla tipologia delle lesioni presenti sulle pareti, della tipologia del terreno di fondazione presente, delle dimensioni della zona di intervento, consistano in applicazione di iniezioni di resine espandenti che producono un effetto di consolidamento dello stesso terreno.

Infatti, gli effetti indotti sul terreno comportano l'aumento della portanza dello stesso terreno, l'incremento dei valori di resistenza al taglio e l'aumento dei parametri elastici e di compressibilità, ne consegue che i terreni così consolidati non lavorano con resistenze residue, ma di picco, superiori a quelle iniziali.

Si precisa, inoltre, che tale scelta, sull'applicazione delle resine espandenti, presenta notevoli vantaggi sia per la scarsa invasività del cantiere all'interno della Villa sia per la breve durata delle stesse lavorazioni.

Lo scrivente, considerando che tale tipologia di lavorazione non è riportata nel Prezziario Regionale Siciliano, per determinare un prezzo congruo, si è avvalso della consulenza di un geologo che lavora per la Ditta “ ” specializzata in lavori di consolidamento, anche, mediante iniezioni di resine espandenti nel terreno.

In occasione del sopralluogo del 29/06/2012, con il suddetto geologo, è emerso che l'unica porzione di Villa, su cui è necessario effettuare le opere di consolidamento, è costituita da una fascia di intervento nel terreno, indicata nella planimetria allegata (**All. n.2**) avente una lunghezza pari a circa 35 m che abbraccia le pareti Pa2, Pa3, Pa4 Pabar, Pa5, Pa6 su cui sono presenti le già rilevate lesioni inclinate a 45°.

La Ditta “ ” consultata, specializzata in opere di consolidamento, ha fornito allo scrivente un preventivo a corpo, per l'esecuzione dei lavori di consolidamento della Villa oggetto della presente c.t.u., mediante applicazione delle suddette resine espandenti, a perfetta regola d'arte sulla fascia di terreno in questione, pari a € 19.500,00 + IVA. **(Preventivo All. n. 4)**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che tale preventivo, per ragioni di possibili imprevisti, debba, cautelativamente, essere incrementato di circa il 25% per un costo preventivabile di circa **€ 25.000,00 + IVA.**

Le opere di drenaggio nel terreno, necessarie a rimuovere le cause che hanno determinato il cedimento dello stesso terreno, eccessivamente imbibito d'acqua, riguardano prevalentemente quella zona di terreno che interessa le pareti Pa2, Pa3, Pa4 Pabar, Pa5, Pa6 dove sono presenti le lesioni inclinate a 45°.

Tali opere di drenaggio consistono in:

- uno scavo a sezione obbligata, per una profondità di circa 1,50 m e lunghezza di circa 50,00 m e larghezza di circa 1,00 m (avente un costo al mc pari a 8,56 € da Prezziario Regionale) quindi si ha un costo di intervento pari a $(50,00m \times 1,50m \times 1,00m) \times 8,56€/mc = 642,00 €$;
- una predisposizione sul fondo dello scavo di un letto costituito da calcestruzzo magro di spessore pari a circa 10 cm (avente un costo da Prezziario Regionale pari a 97,60 €/mc) quindi si ha un costo di intervento pari a $(50,00m \times 1,00m \times 0,10m) \times 97,60€/mc = 488,00 €$;
- un opportuno posizionamento di guaina drenante (avente un costo da Prezziario Regionale pari a 12,00 €/mq) quindi si ha un costo di intervento pari a $(2,00m \times 50,00m) \times 12,00€/mq = 1.200,00 €$;
- un posizionamento sul letto di cls magro di un tubo drenante in PE (polietilene) corrugato avente diametro esterno 110mm collocato con una opportuna pendenza avente lunghezza pari a circa 50,00 m (avente un costo da Prezziario Regionale pari a 15 €/m) quindi si ha un costo di intervento pari a $50m \times 15,00€/m = 750,00 €$;
- Rinterro con terra proveniente dallo scavo (avente un costo da Prezziario Regionale pari a 1,77 €/mc) quindi si ha un costo di intervento pari a $(50m \times 1,50m \times 1m) \times 1,77€/mc = 133,00 €$.

Per un costo di intervento totale pari a **€ 3.213,00**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che tale costo di intervento totale, per ragioni di possibili imprevisti, debba, cautelativamente, essere incrementato di circa il 20% per un costo di intervento totale preventivabile di circa € 3.900,00 + IVA, in cifra tonda **€ 4.000,00 + IVA.**

Al Piano Cantinato è presente un pozzo drenante (vedi plan. Piano Cantinato allegata) che raccoglie le acque meteoriche che si infiltrano nel terreno sottostante la Villa.

Tale pozzo, attualmente, una volta riempito, viene svuotato, da personale addetto, periodicamente, con l'ausilio di una pompa, posizionata manualmente, che invia le acque raccolte nel terreno a valle.

A seguito delle opere di drenaggio proposte nella presente c.t.u., il sottoscritto ritiene opportuno raccordare, in maniera automatizzata, la prevista opera drenante con l'esistente pozzo drenante.

Per realizzare il raccordo indicato è necessario predisporre una tubazione in PEAD (Polietilene ad alta densità) PN6 (pressione nominale pari a 6 atm) di diametro esterno pari ad 1", avente lunghezza pari a circa 40 m che viene collegata ad una pompa ad immersione automatica, avente una potenza massima di 2 cv, da collocare all'interno del pozzetto drenante.

Si stima che la fornitura e la posa in opera dei suddetti materiali ha un costo complessivo pari a circa **€ 1.000,00 + IVA**.

Le opere di impermeabilizzazione della copertura della Villa, per eliminare possibili futuri distacchi di porzioni di intonaco, pignatte e cls dai soffitti, consistono in:

- a. Rimozione dei coppi presenti nella copertura della Villa
- b. Preparazione della superficie della Copertura da impermeabilizzare, utilizzando come sottofondo siciperm o similare; trattasi di vernice bituminosa elastica isolante, antiruggine, fortemente adesiva e resistente all'azione delle acque meteoriche e saline, applicata a freddo con pennello, rullo o a spruzzo.
- c. Applicazione, sulla superficie indicata al punto b., con posa in aderenza totale mediante saldatura a fiamma, di un primo strato di guaina, composta con bitume, tessuto non tessuto, in poliestere con filo continuo, avente spessore mm. 4 e -10 gradi di flessibilità, caratterizzato da una buona resistenza meccanica ed allungamento a rottura, unita ad un'ottima resistenza al punzonamento ed alla lacerazione.
- d. Successiva applicazione di un secondo strato di guaina autoprotetta, avente scaglie di ardesia di 4,5 Kg al mq. e -10 gradi di flessibilità, sulla superficie della copertura, con posa in aderenza totale mediante saldatura a fiamma.
Tale strato di finitura è utilizzato, a protezione dell'impermeabilizzazione.
- e. Ricollocazione dei coppi sulla guaina installata.

Considerato che la superficie interessata dall'intervento è pari a circa 500 mq, ed il costo al mq è pari a circa 50,00 € si ha un costo dell'intervento pari a circa **€ 25.000,00 + IVA**

Quindi, il costo totale dei lavori necessari per la messa in sicurezza della Villa risulta pari a:

C_{Sicur.} = € 25.000,00 + € 4.000,00 + € 1.000,00 + € 25.000,00 = € 55.000,00 + IVA

LAVORI DI RIPRISTINO DELLE PARTI DANNEGGIATE DELLA VILLA E RELATIVI COSTI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le *opere necessarie per il ripristino delle parti danneggiate* della Villa consistono in:

1. *Sarcitura delle lesioni con relativa finitura con tonachina e successiva tinteggiatura;*
2. *Lavori di rimozione della muffa, da eseguire nelle superfici dei soffitti della copertura della Villa, con successiva tinteggiatura, come descritti in seguito.*

Descrizione dei lavori sopra indicati

I lavori indicati al punto 1. consistono in:

Sarcitura delle lesioni presenti nelle pareti Pa1, Pa2, Pa3, Pa4 Pabar, Pa5, Pa6 comprensiva di taglio a coda di rondine, e successiva sigillatura con rottami di mattone e scaglie di pietra dura e malta di cemento.

A seguire si effettuerà la definizione con raschiatura delle pareti interessate e relativa tinteggiatura con idropittura lavabile.

Si computa un costo a corpo complessivo, considerando le sei pareti interessate dalle lesioni, pari a circa **€ 3.000,00 + IVA**

Lavori per il ripristino delle lesioni sui pilastri interni ed esterni:

La lavorazione per il ripristino dei pilastri interni P1, P2 al Piano Scantinato e dei pilastri interni P3, P4, P6 e P7 al Piano Terra oltre i pilastri esterni alla Villa P8, P9 e P10 ubicati al Piano Terra che hanno subito un rigonfiamento e conseguente distacco del copriferro in cls consiste in:

- a. Rimozione della parte di cls degradato in corrispondenza delle lesioni;
- b. Preparazione delle superfici in corrispondenza delle lesioni mediante operazione di pulitura, eliminando le parti residue in distacco o friabili;
- c. Messa a nudo dei ferri d'armatura, visibili, previa accurata pulizia o sabbiatura al fine di eliminare ogni traccia di ruggine e polvere;
- d. Trattamento dei ferri di armatura esposti con l'applicazione di adeguato passivante;
- e. Applicazione di malta strutturale tipo "Emaco" ricoprendo con spessore adeguato, non inferiore ad 1 cm., la parte trattata.

Si computa un costo a corpo complessivo per il ripristino dei nove pilastri pari a circa **€ 3.000,00 + IVA**

Lavori per il ripristino delle lesioni sul pilastro esterno a sostegno del porticato :

La lavorazione, per il ripristino del pilastro P5 esterno alla Villa, ubicato al Piano Terra, che consente di eliminare la lesione di distacco fra la testa del pilastro e la porzione di portico afferente al pilastro in questione, consiste in:

- Sarcitura della lesione indicata nella testa del pilastro e successiva sigillatura con rottami di mattone e scaglie di pietra dura e malta di cemento.

Si computa, per tale lavorazione, un costo a corpo complessivo, considerando il pilastro in questione, pari a circa **€ 500,00 + IVA**

Lavori per l'eliminazione delle muffe presenti nei soffitti e relativo ripristino

Le muffe, presenti nei soffitti di Piano Primo e Piano Terra, sono dovute principalmente ad una scarsa impermeabilizzazione del tetto che ha provocato infiltrazioni d'acqua piovana che hanno dato luogo a muffa e macchie di umidità.

Le lavorazioni, per l'eliminazione delle muffe presenti nei soffitti ed il relativo ripristino, consistono in:

- a. Lavare le superfici dei soffitti, nelle zone dove sono presenti macchie di muffe, utilizzando candeggina (che non faccia schiuma) oppure utilizzando una soluzione di ipoclorito di sodio. Tale operazione è opportuno che venga eseguita da un operatore esperto del settore in quanto la candeggina o la soluzione di ipoclorito di sodio risulta irritante e caustica;
- b. Tinteggiare le superfici dei soffitti interessati utilizzando pittura traspirante antimuffa.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di un'indagine di mercato, valuta che il costo a mq., comprensivo di materiali, manodopera e oneri per eseguire tali lavori a regola d'arte, risulta pari a circa 10,00 €/mq.

Considerato che la superficie interessata dall'intervento è di circa 500 mq, il costo dell'intervento risulta pari a circa **€ 5.000,00 + IVA**

Quindi, il costo totale dei lavori necessari per lavori di ripristino delle parti danneggiate della villa risulta pari a:

$$C_{\text{Riprist.}} = € 3.000,00 + € 3.000,00 + € 500,00 + € 5.000,00 = € 11.500,00 + IVA$$

**RIVALUTAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE
PIGNORATO**

Il sottoscritto C.T.U., nella consulenza depositata nel giugno del 2010, aveva stimato come più probabile valore venale del bene immobiliare in esame, un prezzo pari a € 670.000,00

Quindi, il valore di mercato dell'immobile in questione, a seguito della determinazione dei costi $C_{\text{Sicur.}}$ e $C_{\text{Riprist.}}$, sia per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza della Villa sia per le opere di ripristino delle parti danneggiate della stessa Villa, sarà decurtato dei seguenti importi:

$$V_{\text{merc. Lotto 1}} = € 670.000,00 - € 55.000,00 - € 11.500,00 = € 603.500,00$$

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter arrotondare per difetto il sopra indicato valore a € 600.000,00 considerato che si tratta di un arrotondamento di entità modesta rispetto al valore determinato per il suddetto immobile.

Si assume allora, come più probabile valore venale del bene immobiliare in esame, **€ 600.000,00**

Il Valore di Mercato alla attualità risulta pari a: $V_{\text{merc. Lotto 1}} = € 600.000,00$

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dei rilievi effettuati nella Villa pignorata sita a San Cipirello (PA), in Contrada Gianvicario snc, ha evidenziato la necessità di mettere in sicurezza alcune parti della Villa ed ha valutato i seguenti costi:

Descrizione opere per la messa in sicurezza della Villa	Costi per la messa in sicurezza della Villa
<i>Opere di consolidamento del terreno di fondazione della Villa</i>	€ 25.000,00
<i>Opere di drenaggio</i>	€ 5.000,00
<i>Opere di impermeabilizzazione della copertura della Villa</i>	€ 25.000,00
Totale	€ 55.000,00

Descrizione opere per il ripristino delle parti danneggiate della Villa	Costi relativi
Sarcitura delle lesioni presenti nelle pareti Pa1, Pa2, Pa3, Pa4, Pa5, Pa6	€ 3.000,00
Lavori per il ripristino delle lesioni sui pilastri interni ed esterni	€ 3.000,00
Lavori per il ripristino delle lesioni sul pilastro esterno a sostegno del porticato	€ 500,00
Lavori per l'eliminazione delle muffe presenti nei soffitti ed il relativo ripristino	€ 5.000,00
Totale	€ 11.500,00

Il nuovo valore di stima dell'immobile pignorato, a seguito della decurtazione dei costi sopra riportati, e arrotondato per difetto risulta pari a

$$V_{\text{merc. Lotto 1}} = \text{€ 600.000,00}$$

Lo scrivente, ritenendo di avere ottemperato all'incarico conferito dal G.Es., rimane a disposizione, per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Palermo lì 06/08/2012

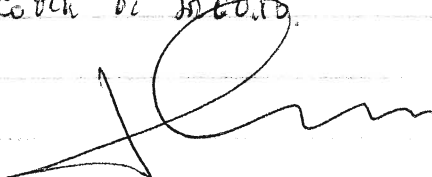
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Lucio Vadala

1° VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'ANNO 2012 IL GIORNO 05/05, IL SOTTOSCRITTO ING. CUCIO VADALI, C.T.U. RICHIAMATO NELL'RS. UNA B.M.C. CONTRO [REDACTED], R.C. N. 44/2006, CUISTO PROVERBI DI MODO RITRILLO DAL C.A.P. DOT. GIUSEPPE SODDI, IN DATA 22/03/2012, ~~NON~~ SI E' RECAATO ALL'ORA 12,00 SUL LUOGO OCCORRENDO A RENDRAMENTO, SITI IN C.DA GIANNICARLA A S. CIPRIANO.

E' PRESENTE OLTRE AL C.T.U. IL DELEGATO ALLA CUSTODIA DELL'IMMOBILE GEOM. DOMENICO FELI, IL PADRE DELL'ESECUTATO SIG. [REDACTED]. LA SCRIVANTE IN QUESTA DELIBERA PRENDEVA NOME DEL C.T.U. STATAVA FOTOGRAFARE, E EFFETTUAVA RILIEVI E MISURE, RIPORTANDOLI IN SEPARATO FOGLIO.

IL SOTTOSCRITTO ALL'ORA 13,15, TERMINATA LE OPERAZIONI PERITALI, HA LASCIATO IL PRESENTE, L'ASTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO COPIE DI SECONDO.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

2° VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'ANNO 2012 IL GIORNO 29/06, IL SOTTOSCRITTO ING. CUCIO VADALI, SI E' RECAATO ALL'ORA 12,30, SUL LUOGO OCCORRENDO A RENDRAMENTO SITI IN C.DA GIANNICARLA A S. CIPRIANO.

E' PRESENTE OLTRE AL C.T.U. IL DELEGATO ALLA CUSTODIA DELL'IMMOBILE GEOM. DOMENICO FELI, IL PADRE DELL'ESECUTATO SIG. [REDACTED]. IL GEOLAGO DOT. ^{BARTOLO} TRAMINATO.

LA SCRIVANTE IN QUESTA OCCASIONE CON IL GEOLAGO

VISIONAVA IL PERIMETRO DELLA VILLA ANDANDO AD INDIVIDUARE
LE ZONE DI POSSIBILE CRIMINATO E VERIFICAVA GLI STATI
CRIMINALI NELLE ZONE INTERNE CORRISPONDENTI DELLA VILLA.
IL SOGGETTO ALL'ORE 13,30, TERMINATA LA OPERAZIONE
PRATICA, HA RESTATO IL PERIMETRO, LETTO, L'OPERAZIONE E
FASO SEGUITO CON LA SEGUIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it