

Tribunale di Milano – III Sezione Civile
RGE 812/2020
G.E. Dott.ssa Stella Laura Cesira
Custode nominato: avv. Cristina Reina

Creditore procedente: [REDACTED]
Esecutato: [REDACTED]
Parte Interventuta: [REDACTED]

Determinazione dei presidi di sicurezza

Il sottoscritto architetto Fabio Colmano con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, si pregia di rassegnare la presente relazione in ordine al quesito formulato all'Ill.mo sig. Giudice Dott. Giacomo Puricelli in occasione dell'incarico conferitomi con provvedimento del 19/04/2022.

Quesito del Giudice:

"Il Giudice dell'esecuzione,
letta l'ultima istanza del custode,
dà incarico all'arch. Fabio Colmano di determinare i presidi di sicurezza necessari per eliminare il pericolo di danni a persone e cose derivante dalle condizioni dei beni pignorati"

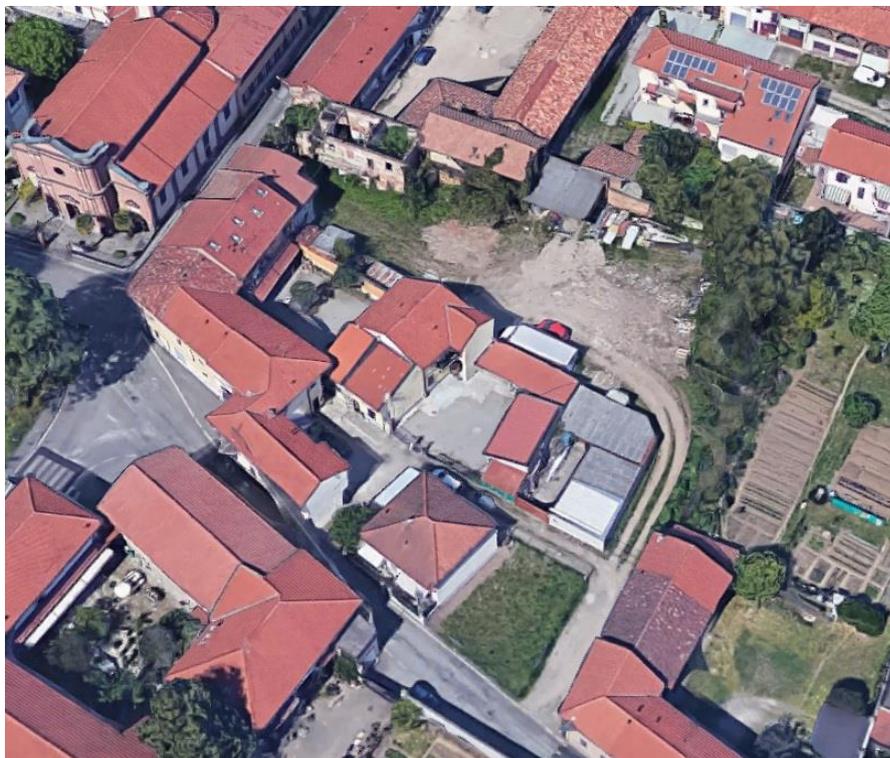
Sopralluogo:

Il giorno 01/06/2022 alle ore 11.30 lo scrivente arch. Fabio Colmano in qualità di perito nominato ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati. Erano altresì presenti: il geom. Paolo Marcandalli (in qualità di collaboratore del Perito nominato), l'arch. [REDACTED] (in qualità di collaboratore del Custode nominato) e il Sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso in loco.

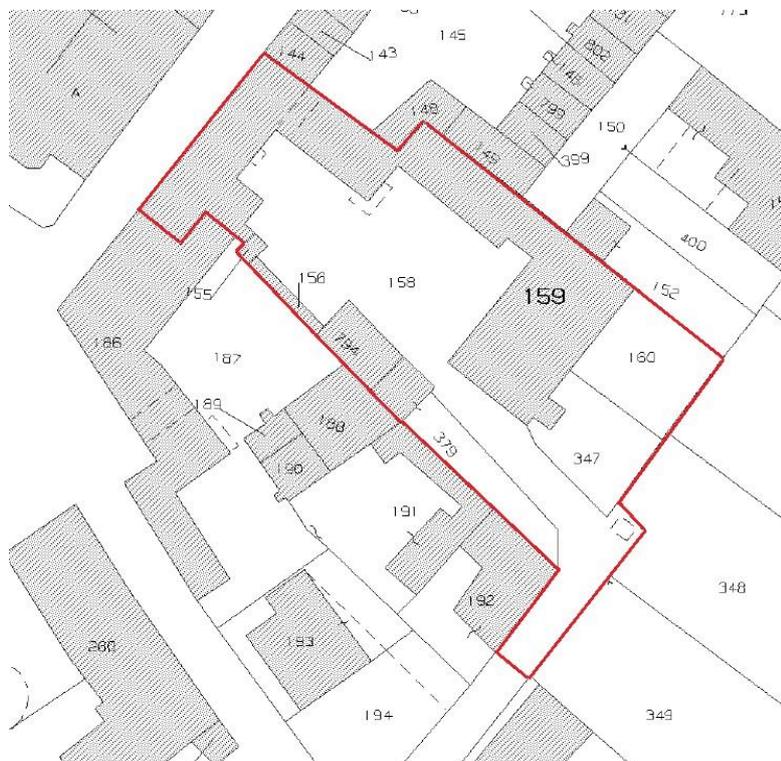
Nel corso del sopralluogo, il Perito ha provveduto a prendere visione dei beni immobili siti nel Comune di Nerviano, tra via Gorizia e via Isonzo, avendo cura di effettuare numerose riprese fotografiche che riprendessero i luoghi dalle diverse angolazioni.

Risposta al quesito del Giudice:

I beni staggiti oggetto del quesito sono ubicati nel centro storico di Garbatola, frazione del Comune di Nerviano.



Vista aerea



Estratto di mappa
In rosso viene riquadrata
l'area oggetto della
presente reazione

I beni fanno parte di un complesso rurale di antica formazione con alcune porzioni di più recente costruzione. Gli edifici facenti parte del complesso, sono in stato di abbandono e diroccati, mentre altri edifici presenti sulla carta risultano già demoliti.

Sul confine nord-ovest, Via Gorizia, è presente una muratura in mattoni pieni che è la risultante di una demolizione del pre-esistente fabbricato.

Alcuni altri edifici ubicati nella parte interna/cortile, lungo il perimetro nord-est sono stati demoliti ed al loro posto è stata realizzata una tettoia di natura "posticcia" ad uso deposito.

Sui confini nord-ovest e nord-est sono presenti altri fabbricati che appaiono in precarie condizioni statiche e in alcuni casi addirittura in condizioni di pericolo di crollo.

L'accesso agli immobili, avviene attualmente da via Isonzo attraverso un cancello in rete metallica, dotato di chiusura mediante catena e lucchetto.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rispondere compiutamente al quesito del Giudice nel merito dell'installazione dei presidi e la messa in sicurezza degli immobili e dei luoghi, così come indicato nell stanza del Custode nominato, il sottoscritto Perito prevede quanto segue:

- In corrispondenza del cancello di ingresso, attualmente chiuso mediante catena e lucchetto, dovrà essere installata idonea documentazione e cartelli di avviso e di divieto di accesso oltre che cartelli generici riferiti alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Si precisa che il cancello esistente è di natura posticcia pertanto lo scrivente consiglia la realizzazione di un cancello "più stabile", ad esempio tipo cesata e cancello da cantiere in tavole di legno



Cancello d'ingresso da via Isonzo

- Il "pozzo aperto" risulta già chiuso mediante una lastra di pietra. Detta area dovrà essere interdetta a qualsiasi accesso, anche involontario, mediante l'installazione di opportuna recinzione (tipo "da cantiere") in rete metallica. Sarà inoltre necessario installazione appositi cartelli di pericolo e di divieto di accesso e segnalazione per "presenza scavi e pozzi".



Indicazione del "pozzo"

- In corrispondenza delle porzioni di unità immobiliari diroccate con affaccio sulla corte interna e in corrispondenza del materiale edile e di risulta accatastato nel cortile interno, lo scrivente prevede la posa di recinzione mobile temporanea da cantiere posta ad una distanza di almeno 2 metri dalla muratura a perimetro degli edifici ed a contenimento del materiale di risulta e delle macerie.
Anche in questo caso dovrà essere installata idonea cartellonistica che riporti indicazione di divieto di accesso e pericolo di crollo.



Porzioni immobiliari con affaccio sul cortile interno



Rustico con affaccio sul cortile interno, in pericolo di crollo



Porzione immobiliare con affaccio sul cortile interno



Tettoia di natura "posticcia"



Materiale di cantiere accatato nel cortile interno



Materiale edile di risulta accatato nel cortile interno

- Relativamente alla porzione di muratura su “via Gorizia” che costituisce il muro di confine con la via pubblica, al fine di definire quale sia l'intervento più idoneo alla messa in sicurezza della muratura stessa, sarà necessario prevedere in primo luogo la caratterizzazione del muro mediante indagini in sito e prove di laboratorio che ne descrivano le caratteristiche principali.

Nel merito, il sottoscritto Perito ha provveduto a contattare il “laboratorio prove materiali” del Politecnico di Milano che ha fornito il proprio preventivo in data 05/08/2022 e che sarà allegato alla presente relazione.

- Offerta caratterizzazione muro Nerviano: € 772,00 (oltre oneri e accessori)

In base all'esito della caratterizzazione e analisi della muratura effettuata dal laboratorio specializzato, sentito nel merito un ingegnere strutturista, si potranno prevedere i seguenti “scenari”:

- 1) Rinforzo strutturale del muro esistente mediante l'installazione di una struttura di carpenteria supportata da idonea progettazione strutturale
- 2) Rinforzo della muratura esistente mediante la posa di materiali performanti (es. intonaci armati, ecc.) supportata da idonea progettazione strutturale.
- 3) Demolizione della muratura esistente e ricostruzione di nuova muratura supportata da idonea progettazione strutturale
- 4) Demolizione della muratura per la messa in sicurezza dell'area pubblica con successiva installazione di recinzione di cantiere oltre idonea cartellonistica di divieti e prescrizioni



esempio di struttura di rinforzo realizzata in carpenteria metallica

Nel merito delle opere per il quale è necessario il supporto di un ingegnere strutturista, il sottoscritto Esperto nominato ha provveduto a contattare un professionista che ha fornito i relativi preventivi di massima sulla scorta dei differenti "scenari" di cui ai punti 1), 2) e 3).

I preventivi sono allegati alla presente relazione, e prevedono nello specifico:

- Offerta per compensi professionali relativi al rinforzo strutturale tramite carpenteria metallica: € 2912,00 (inclusi oneri)
- Offerta per compensi professionali relativi al rinforzo strutturale tramite materiali performanti: € 2080,00 (inclusi oneri)
- Offerta per compensi professionali relativi alla demolizione e ricostruzione muro di confine: € 2080,00 (inclusi oneri)

Dette opere necessitano della presentazione di una pratica edilizia (SCIA) presso i competenti uffici del comune di Nerviano, per la quale è possibile stimare un costo approssimativo di € 2.500,00 (oltre oneri e accessori)

Si dovrà inoltre tenere presente che per la realizzazione dell'opera si dovrà procedere alla nomina del Direttore dei Lavori; del Coordinatore della Sicurezza per la progettazione; del Coordinatore della Sicurezza per l'esecuzione; oltre eventuali collaudatori ecc.



Porzione di muratura di confine, con affaccio su via Gorizia



Vista di dettaglio della muratura di confine, con affaccio su via Gorizia

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano, ritenendo di aver assolto all'incarico assegnato, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 18 ottobre 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Planimetria con individuazione dei presidi di sicurezza
- Offerta PoliMi: Analisi laboratorio caratterizzazione muro
- Offerta ing. Ortolan: rinforzo strutturale tramite carpenteria metallica
- Offerta ing. Ortolan: rinforzo strutturale tramite materiali performanti
- Offerta ing. Ortolan: demolizione e ricostruzione