

TRIBUNALE DI ANCONA - SECONDA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA N.305/2021 R.G.Es.

Promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro : XXXXXXXXXXXXXXXXX



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE



PREMESSA



La sottoscritta Arch. Luisa Marini, libera professionista con studio in Ancona Via Isonzo 138, iscritta all'Ordine degli Architetti di Ancona al n. 1100 è stata incaricata dal Giudice Dott.ssa Maria Letizia Mantovani nell'udienza del 13/09/2022 ed in data 19/09/2022 ha accettato l'incarico, previo giuramento di rito.

In data 20/01/2023 ho depositato la perizia di stima ed integrata la relazione con deposito dell'APE in data 08/02/2023.

I beni oggetto di procedura sono quelli individuati catastalmente al CF. del Comune di Senigallia al F. 76 Part. n. 320 Sub 21.

In data 24/04/2023 vista la relazione depositata dal custode giudiziario il G.E. sottoponeva alla sottoscritta il seguente quesito:

“preso atto della potenziale interazione delle criticità idrogeologica tanto sul valore del cespite quanto sulla sua stabilità, ritenuto che quanto emerso debba essere approfondito anche dal Ctu nominato che dovrà depositare perizia integrativa con specifica presa di posizione sul punto nonché con adeguata, si opus, decurtazione del valore di stima del cespite e/o della verifica di urgenza di eventuali opere finalizzate ad evitare rischi per la stabilità del cespite e/o al fine di evitare danni a terzi”.

In data 29/05/2023 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto sito in Strada Sant'Angelo n.210 per la presa visione delle problematiche emerse ed effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato limitatamente alla porzione di proprietà afferente all'esecutata estendendo l'indagine in particolare ai locali di piano seminterrato non oggetto di esecuzione perché afferenti al sub 19; non sono state visionate le U.I. individuate al CF F.76 Part. 320 subb nn. 12-17 di altra proprietà.

Alle ore 15:30 abbiamo effettuato la visita presso i luoghi in esame in presenza del custode giudiziario Avv. Manuel Virgili e del mio socio arch. Marco Brunetti.

Redatto l'apposito verbale (vd. All. 1) alle ore 16:30 la riunione è stata sciolta.



ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL FABBRICATO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO

A seguito del sopralluogo eseguito la sottoscritta, in base ad un accurato esame visivo e comparativo, ha potuto rilevare quanto segue:

- la porzione di fabbricato esaminata non palesa alcun quadro fessurativo che possa essere indice di cedimenti della struttura portante principale né sono stati rilevati elementi strutturali fuori-piombo o comunque alterati nella loro funzione ed efficacia;
- in corrispondenza dell'ingresso anteriore è rilevabile un abbassamento del piano di calpestio dell'area pavimentata fra le due ali principali del fabbricato (fra il sub. 17 e il sub. 21), in corrispondenza della porta di ingresso (sub.14 corte comune BCNC);
- detto abbassamento ha provocato il distacco dei gradini di accesso dalla struttura orizzontale del sub. 14 (vd. All.2);
- considerato che detta area è costituita da un terrapieno e che il pavimento di cui trattasi risulta realizzato su un massetto (o soletta), apparentemente non ancorato alla costruzione, l'abbassamento in questione pare riconducibile ad una compressione del sottosuolo sottostante, dovuta probabilmente in parte al fenomeno di sovra-consolidamento delle argille superficiali e in parte ad uno "sgrottamento" del terreno inferiore;
- è stata rilevata anche la presenza di acqua in un pozzetto esistente all'interno della corte di cui trattasi, ad una profondità di circa 3 m, con un battente costante di almeno 1 m.

Quanto sopra, in assenza di ulteriori indagini, di natura invasiva (scavo profondo), induce ad ipotizzare una circolazione idrica sotto il piano fondale del fabbricato (posto a circa 3 m al di sotto del piano di campagna); detta situazione non risulta in re ipsa problematica per la stabilità della struttura portante del fabbricato, ipotesi suffragata dal fatto che non sono state rilevate lesioni di sorta nella porzione di edificio di proprietà dell'esecutata che, dal punto di vista strutturale, presenta un buono stato manutentivo.

Ulteriori indizi di detta circolazione sono riconducibili all'abbassamento del piano di imposta di una tettoia sottostante al sub. 21, posta lato nord ovest e ricadente nel sub 19 (non oggetto di esecuzione vd. All. 3) e a una percolazione d'acqua in

corrispondenza della scarpata presente sul margine sud-est della part. 14 (area comune scoperta destinata a verde).

Sulla base dei riscontri dell'indagine geologica depositata a firma del Dott. Geologo Fabrizio Mantoni, redatta su incarico dell'esecutata, la causa di detta circolazione di acque sarebbe da individuare nel probabile malfunzionamento dell'impianto di scarico dei reflui della proprietà confinante. Di ciò allo stato attuale non è possibile dare riscontro, se non effettuando un'ulteriore indagine specifica atta ad individuare natura, consistenza e cause di detta circolazione idrica anomala.

L'eventualità, da dimostrare in via superpartes, dovrebbe essere approfondita con una mappatura delle linee fognarie e la loro video ispezione.

In esito all'indagine si potrà procedere con gli eventuali interventi di riparazione e/o modifica dell'impianto il cui importo dipenderà dal tipo di criticità rilevata.

Tali analisi sulla presunta circolazione idrica anomala dovrebbero coinvolgere l'intero fabbricato con saggi ed analisi specifiche all'impianto fognario (incluso il sub 17 di altra proprietà), volte a chiarire entità del danno e relative responsabilità.

RISPOSTA AL QUESITO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si rileva che ad oggi non emergono criticità sotto il profilo strutturale e che la stima del bene è stata svolta presupponendo uno stato conservativo "normale" che corrisponde a quanto riscontrato anche nel corso dell'ultimo sopralluogo del 29/05/2023.

In merito alle eventuali criticità all'impianto fognario si specifica che sono rilevabili con precisione soltanto mediante saggi ed indagini specifiche; tali indagini potrebbero far emergere la necessità di effettuare interventi manutentivi da considerarsi pro-quota e volti a mantenere in efficienza l'immobile al fine di garantirne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie.

Tali eventuali interventi non vanno comunque ad alterare in modo significativo il valore di mercato della porzione oggetto di esecuzione, viene pertanto confermata la relazione di stima depositata.

In fede

Ancona 26/06/2023

Arch. Luisa Marini