

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

G.E. Dott. Flavio Conciatori

Esecuzione immobiliare n. 100/2021 – Creditore procedente: Red Sea SPV S.r.l.

PERIZIA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Del Prete, nato a Campli (TE) il 14.09.1950, ivi residente alla frazione Cesenà via Minniti n. 77, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo con il n° 287 dall'anno 1980 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (**C.T.U.**) presso il Tribunale di Teramo con il n° 97 dall'anno 1981, per la categoria "ingegneri" c.f. DLP GPP 50P14 B515V, p. iva 00289050676, libero professionista esercente attività nell'ambito della Ingegneria Civile a indirizzo "strutturale – ambientale",

è stato incaricato

dall'Avv. Domenicomaria Referza, nella sua qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita e custode del compendio immobiliare, oggetto di esecuzione n. 100/2021 in epigrafe, ubicato nel Comune di Campli (TE) località Molviano via Case Sparse n. 3, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune:

- al foglio 7 particella 104 sub 3 categoria A/3 classe 2 vani 6 superficie mq 181.65 piano T – 1°;
- al foglio 7 particella 104 sub 4 categoria C/2 classe 3 piano terra;

al fine di:

"Valutare le condizioni di staticità dell'immobile oggetto di esecuzione n. 100/2021 e la necessità o meno di procedere ad interventi consolidativi o di messa in sicurezza".

Lo scrivente, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 06.11.2024, delle indagini e verifiche tecniche eseguite, espone la propria relazione di perizia tecnica.

Cap. 1 – VALUTAZIONE DELLO STATO FESSURATIVO

Durante l'ispezione dei luoghi, è stato possibile verificare che l'immobile oggetto di esecuzione n.100/2021 è effettivamente interessato dalla presenza del seguente stato fessurativo:

- a. distacco di mattoni pieni in un gradino al piano terra
- b. rotture di alcune piastrelle del pavimento al piano terra e primo
- c. rottura di una soglia in travertino al piano terra
- d. lesioni di alcuni architravi in corrispondenza dell'appoggio alla muratura del piano terra
- e. lesioni nella muratura portante del piano terra e primo
- f. lesioni diffuse nella muratura portante della scala esterna con caduta di mattoni della volta nel sottoscala e distacco del rivestimento (gradini e battiscopa) all'estradosso.

Il distacco e le rotture **tipo a. b. c.** appartengono ai così detti **"danni di soglia"** che non danneggiano la parte strutturale, bensì coinvolgono elementi con funzione architettonica ed estetica del fabbricato. Le lesioni **tipo d. e.** per forma, ampiezza ed estensione NON interessano sostanzialmente la massa muraria, bensì limitate allo strato di intonaco.

Le lesioni **tipo f.** sono sintomatiche a danni strutturali con la riduzione della stabilità della scala esterna;



Cap. 2 – CAUSA DELLO STATO FESSURATIVO

Lo scrivente ritiene che la causa dello stato fessurativo, riscontrato nel fabbricato oggetto di esecuzione n.100/2021, è dovuta a cedimenti differenziali in fondazione legati al fenomeno di **disseccamento** del terreno, che è soggetto a fasi alterne di imbibizione e siccità, con una conseguente variazione di volume.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato in questione, essendo di natura argillosa-limosa, dapprima tende ad **aumentare notevolmente di volume** per poi **diminuire bruscamente** a causa dell'evaporazione dell'acqua; in questo modo si formano dei **vuoti**, con conseguente **abbassamento del piano fondale**.

CAP. 3 – INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene necessario ed urgente procedere alla **messa in sicurezza della scala esterna**, con un intervento di puntellatura delle due rampe nel vano sottoscala. In linea di massima, sulla base delle dimensioni delle due rampe da puntellare, si può assumere che il costo dell'intervento possa variare tra **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00) e € 2.000,00 (euro duemila/00)**.

CAP. 4 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Del Prete Giuseppe, in qualità di tecnico abilitato, sulla scorta delle indagini e verifiche eseguite, è pervenuto alle seguenti conclusioni:

- 1) In conseguenza dello stato fessurativo constatato e valutato, **NON** sussiste una situazione di pericolo per l'incolumità degli occupanti il fabbricato oggetto di esecuzione n.100/2021;
- 2) La causa delle lesioni e/o dissesti **NON** è dovuta a fenomeni franosi della zona, bensì a cedimenti in fondazione legati al fenomeno di **disseccamento** del terreno fondale, che è soggetto a fasi alterne di imbibizione e siccità, con una conseguente variazione di volume;
- 3) E' necessario procedere con urgenza alla **messa in sicurezza della scala esterna**, mediante un intervento di puntellatura delle due rampe, il cui costo varia tra **€ 1.500,00 e € 2.000,00**.

Con la certezza di avere assolto l'incarico ricevuto, rimane a disposizione di ogni ulteriore chiarimento.

Alla presente allega:

- Copia del verbale di sopralluogo del 06.11.2024;
- Perizia Tecnica del geologo incaricato Dott. Massimo Piotti.

Campli: 21.03.2025

il tecnico incaricato:

(Ing. Del Prete Giuseppe)

