

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa

Promossa da: 

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE di PAVIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Forzata**

promossa da:



N. Gen. Rep. 0471/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Dr. Erminio Rizzi**  
**Custode Giudiziario**  
**I.V.G. di Vigevano**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INTEGRAZIONE PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Leoni  
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 112  
C.F. LNECLD59E06G388R - P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Ludovico il Moro n. 34  
telefono 0382 / 463871  
e-mail : leoniclaudio.geom@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. E. Rizzi  
Perito Geom. Claudio Leoni  
Pagina 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**INTEGRAZIONE PERITALE**  
**Beni in Stradella – (prov. Pavia) -**  
**Località Solinga**

**1. PREMESSA:**

in data 11 Aprile 2024, in sede di Udienza, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Erminio Rizzi ampliava il quesito inizialmente posto al sottoscritto con richiesta di integrazione peritale riguardante alcune problematiche strutturali evidenziate dai Tecnici della proprietà dell'immobile oggetto di Esecuzione, compendio immobiliare come già descritto nella precedente relazione del CTU datata 10/07/23 e composto da:

- a) Abitazione principale al piano terra composta da ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto, disimpegno e due servizi igienici; affaccio su porzione di balconata.
- b) Locale degustazione al piano terra e soppalco al piano primo: ampio locale prospiciente la balconata e l'ampio terrazzo; scala interna in metallo rifinita in legno, soppalco con ripostiglio. Locale con camino ed ampia vetrata prospiciente balconata. Disimpegno e servizio igienico per il pubblico; locale adibito a cucina.
- c) N. 2 ampi bilocali posti su due piani (piano terra e piano primo) con scala interna. Ciascuno risulta composto da un locale soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno al piano terra e soppalco, con vista sul soggiorno, al piano primo quale zona da letto.
- d) Locali per la vinificazione, invecchiamento vini, deposito / stoccaggio prodotti finiti, imbottigliamento al piano interrato, oltre piccolo servizio igienico ed a portico esterno.
- e) Locale deposito mezzi agricoli / laboratorio con altro portico al piano interrato.
- f) Compendio terreni agricoli in parte vincolati alla costruzione del fabbricato; destinazione dei terreni in parte a vigneto ed in parte a bosco, come successivamente verrà precisato.

Ubicazione: Comune di Stradella (PV) – località Solinga 15.

**2. PRATICHE EDILIZIE DI RIFERIMENTO:**

- 2.1 - Denuncia di Inizio Attività prot. 3109 del 09/03/05 n. 57/05

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa

Promossa da: ~~Enrico Susi SPA~~

- 2.2 - Denuncia di Inizio Attività prot. 9211 del 18/07/05 (variante)
- 2.3 - Denuncia di Inizio Attività prot. 46 del 02/01/07
- 2.4 - Richiesta Certificato di Agibilità del 09/02/07

### 3. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI:

a seguito delle osservazioni mosse, a riguardo della stima dei beni in oggetto, la parte convenuta evidenziava problematiche strutturali e ne quantificava i relativi costi per il ripristino, costi che venivano dedotti da una stima personale eseguita da Tecnici di parte che non ricoprivano qualifiche specifiche (non si ha riscontro di nomina di CTP) nell'ambito del procedimento.

Ciò detto lo scrivente CTU precisa che già nella precedente relazione ha evidenziato alcune problematiche che venivano riportate nell'istanza di richiesta di integrazione di perizia; qui di seguito si riporta il passo inserito nella prima relazione:

*<< L'immobile, pur trattandosi di recente costruzione e riscontrando una buona conduzione nel particolare della manutenzione, presenta alcune problematiche di rilievo che, visionate nel corso del sopralluogo, si sintetizzano come segue:*

- *Cedimento esterno della condotta fognaria che ha creato conseguente cedimento del terreno con importante movimento del marciapiede e della porzione di pavimentazione del portico.*
- *Infiltrazione al piano interrato, derivante con probabilità da quanto descritto al precedente punto, di umidità con ampie colature lungo il muro perimetrale lato Nord.*
- *Crepe di assestamento particolarmente visibili all'interno dell'abitazione principale.* >>

La ricerca delle probabili cause e la quantificazione delle eventuali opere di ripristino, non essendo state oggetto di quesito, non venivano approfondite in tale sede, mentre con la presente si esaminano gli aspetti peculiari a seguito di più mirate indagini.

Il CTU richiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice, in data 17/04/24, l'autorizzazione per essere coadiuvato nelle OOPP dall'Ing. Maurizio Novarini in qualità di esperto strutturista competente in materia.

In data 22/04/24 il CTU riceveva approvazione in tal senso e si programmavano le attività di verifica in loco, come anche riportato dal verbale qui allegato.

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa

Promossa da: [REDACTED]

In data 02/05/24 si procedeva con un primo sopralluogo dove il CTU e proprio Ausiliario Ing. Novarini, alla presenza delle persone indicate nel verbale, effettuavano una ricognizione dei punti da esaminare richiedendo di effettuare delle specifiche e contenute demolizioni per analizzare ed accertare il dimensionamento del ferro nel pilastro n. 16 (numerazione corrispondente alla descrizione riportata nella perizia di parte a firma dell'Ing. Paolo Venini e tavole strutturali).

Successivamente, in data 27/05/24, si riaprono le OOPP verificando che si era provveduto alla demolizione di parte del rivestimento del pilastro, come da verbale, per poter accertare il dimensionamento del ferro strutturale del pilastro n. 16.; le attività proseguivano al piano interrato per accertare le altre problematiche segnalate.

In data 17/06/24 a seguito di ulteriore sopralluogo si eseguivano prove strumentali con sclerometro e pacometro sempre in relazione al pilastro n. 16, accertandone le caratteristiche intrinseche del pilastro medesimo; inoltre, a seguito di ulteriore demolizione del rivestimento in mattone a vista dello stesso pilastro e la rimozione di una porzione di perline in legno in prossimità della sommità (intradosso piano cantina) dello stesso, si poteva meglio appurare il tipo di connessione tra pilastro/solaio/pilastro nel punto riferito dall'Ing. Venini.

Eseguite le indagini necessarie ad approfondire la situazione dell'immobile, è possibile sostenere quanto segue:

1) Marciapiede esterno e tratto di fognatura

Lungo il fronte Nord del fabbricato, in corrispondenza del marciapiede al piano terra, si riscontra un abbassamento uniforme del terreno che ha provocato un corrispondente cedimento della pavimentazione del marciapiede rendendolo difficilmente praticabile.

Non potendo eseguire opere demolitive di particolare entità per le indagini di cui la presente, viene riferito che in prossimità del marciapiede, in posizione longitudinale al fabbricato, si viene a trovare la tubazione di scarico delle acque nere la quale, a seguito di quanto sopra descritto, ha anch'essa subito un danneggiamento il cui riscontro è verosimilmente dato dalla presenza di alcune macchie di umidità, ben localizzate, in prossimità della parte terminale del muro in c.a. della cantina. Alla data del sopralluogo ultimo, confrontando la situazione già riscontrata oltre un fa, non si rileva un evidente incremento delle macchie di cui sopra confermando quindi che gli interventi di ripristino del tratto fognario hanno avuto esito positivo.

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa  
Promossa da: [REDACTED]

In continuità con il marciapiede di cui sopra, il piano di calpestio del terrazzo, realizzato con le medesime piastrelle in ceramica del marciapiede, presenta evidenti fessurazioni dovute all'azione meccanica del terreno che, sempre per la stessa causa di abbassamento, provoca una fessurazione in continuità con la precedente. Sempre sul terrazzo sono presenti, ma con minor evidenza, altre fessurazioni della pavimentazione. Il terrazzo risulta essere la copertura della porzione di locali individuati catastalmente come "deposito attrezzi agricoli" e, alla data dei sopralluoghi, non si aveva riscontro di infiltrazioni di acqua piovana.

## 2) Muri in c.a. del piano cantinato

Il riscontro sul posto ha permesso di constatare la presenza di alcune cavillature sulla parte Nord in c.a.

La stessa parete è interessata dalle infiltrazioni già descritte, tali infiltrazioni risultano visibilmente stabili, ovvero a seguito dei ripetuti sopralluoghi (tra la prima perizia e la presente è trascorso circa un anno) appare stabile la situazione relativa alle infiltrazioni derivanti dalla perdita del tratto fognario, come sopra già specificato; per quanto riguarda la presenza di cavillature si riscontra la medesima situazione che permette di constatare che il fenomeno è circoscritto e non procura elementi di allarmismo.

## 3) Lesioni ai tavolati interni

Come già evidenziato nella prima relazione e come nuovamente riscontrato, si assiste ad un particolare fenomeno che trova giustificazione tecnica nella teoria che qui di seguito si espone:

premesso che: a) le sole pareti dell'abitazione, occupata dai proprietari, riportano una marcata lesione orizzontale mentre i pavimenti della medesima zona non hanno alcun difetto; b) dai riscontri effettuati nel mese di Aprile 2023 (data primo sopralluogo) e quelli eseguiti nei mesi di Maggio/Giugno 2024 non si evidenziano segnali di incremento delle lesioni riscontrate, si ritiene quindi che il solaio in legno, realizzato in travetti in legno tradizionale (non lamellare) di sezione 18x24 con sovrastante assito in perline e getto strutturale di massetto collaborato (non è dato sapere le presenza, il tipo, gli interassi di connettori) avente luce netta tra i due appoggi di m. 5,70 circa, abbia accusato una "freccia" in fase di cantierizzazione (ovvero in corso d'opera) con realizzo

di pavimento in ceramica in una fase terminale dei lavori, ma con un iniziale carico accidentale tale da portare la “freccia” a valori più elevati.

Tale riscontro si è avuto con misurazione a mezzo di metro laser dove si è potuto accertare che la “freccia” acquisita è nell’ordine di circa cm. 2.

Il fenomeno risulta assestato anche se non sono stati messi in opera degli opportuni “vetrini” o elementi tali da verificarne eventuali incrementi.

#### 4) Pilastro “16”

I sopralluoghi e le attività demolitive effettuate (di basso impatto) per accertare la situazione del pilastro monitorato ci permettono di sintetizzare quanto segue:

al piano cantina il pilastro denominato “16” risulta essere realizzato in opera in c.a. con gabbia di armatura (come da riscontro a mezzo di pacometro) in acciaio Ø 14 e staffe ad un interasse rilevato strumentalmente di cm 22/25; altezza dal piano pavimento all’intradosso del solaio in legno m. 4,20 circa; il pilastro, come tutti gli analoghi elementi similari, è rivestito in mattone a vista di buona fattura portando l’elemento finito ad una dimensione in pianta di cm. 65x65 circa.

La funzione statica dell’elemento in oggetto risulta essere quella di portare due putrelle in acciaio IPE 330 (che a loro volta portano i carichi del solaio del PT) e, proseguendo verticalmente, il pilastro porta i carichi ripartiti della superficie di tetto di competenza.

Ciò detto le contenute opere demolitive hanno permesso di accertare la sommità del pilastro (al PS1) nella precisa zona di appoggio delle putrelle verificando che risultano essere posate su piastra in ferro dello spessore di cm. 1.

Tralasciando quanto concerne la funzione statica dei travetti in legno (di cui si è già parlato nel precedente punto 3)) si rileva che la finitura a vista del solaio (intradosso) è realizzata in perline di legno e sovrastante elemento termoisolante costituito da pannello in polistirene sp. cm. 6; al di sopra si riscontra il getto strutturale il cls di cui non è dato sapere la specifica stratigrafia.

L’indagine ha permesso di constatare che nel punto monitorato non si rilevano elementi tali da supporre movimenti anomali (es. movimenti di scorrimento) nel punto di incastro pilastro/solaio facendo supporre che esiste una continuità strutturale (mediante ferri di chiamata) nella ripresa del getto del pilastro dal PT alla sua sommità.

Altri elementi constatabili visivamente al PT, elementi che possano denotare situazioni di “attenzione” e/o di “allarme”, non ne vengono rilevati.

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa  
 Promossa da: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5) Verifica ancoraggio tetto (travetti/muratura)

Vista la tipologia e la modalità di realizzo della struttura della copertura in legno (in parte rifatta a seguito di evento atmosferico di particolare intensità che ha scoperchiato una porzione di tetto) si ritiene utile procedere con sistema di ulteriore ancoraggio dei travetti in prossimità del loro appoggio per la sola porzione di tetto non interessata alla ricostruzione.

**4. INTERVENTI DA REALIZZARE:**

nel rispetto del quesito posto, facendo seguito alle analisi effettuate e riscontrando quanto riportato nelle perizie di parte dove, oltre all'individuazione di interventi di ripristino, venivano anche quantificati i presunti costi, il CTU riporta qui di seguito, suddivise in macro voci a solo titolo esemplificativo, le attività necessarie e il sistema di computazione più opportuno:

- Marciapiede esterno e tratto di fognatura:

demolizione e smaltimento macerie marciapiede	ml. 29,00x1,00
demolizione scivolo pedonale	ml. 3,50x3,00
demolizione pavimentazione e sottofondo terrazzo	mq. 75 c.a.
scavo per verifica tratto fognario	a corpo
ancoraggio del tratto di tubo fognario	a corpo
realizzo di nuova armatura marciapiede (barre ancorate con chimico)	a corpo
consolidamento piano di getto mediante posa di letto in	
frantumato vibro compattato per successivo getto cls	ml. 29,00x1,00
impermeabilizzazione, pavimentazione, zoccolini	ml. 29,00x1,00
impermeabilizzazione terrazzo	mq. 75 c.a.
riporto terreno	a corpo
rifacimento sottofondo e pavimentazione scivolo pedonale	ml. 3,50x3,00
rifacimento pavimento terrazzo (dove necessario)	mq. 75 c.a.

- Muri in c.a. del piano cantinato

Pulizia e sanificazione delle porzioni muro interessate	a corpo
Tinteggiatura pareti interne interessate	a corpo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa

Promossa da: [REDACTED]

**Lesioni ai tavolati interni**

Fornitura e posa di n. 2 travi in legno lamellare avente luce ml. 11,40 circa, opportunamente calcolate (compr. mensole) per le due porzioni di solaio interessate dal pilastro 16 (solo come rompitratta dei travetti per evitare ulteriore incremento freccia)	a corpo
Spostamento mobilia delle stanze interessate	a corpo
Scrostamento intonaco delle porzioni di tavolato interessate	a corpo
Ricucitura delle porzioni di tavolato lesionato (cuci/scuci)	a corpo
Realizzo di nuovo intonaco armato con rete metallica per intonaco	a corpo
tinteggiatura interna/zoccolini	a corpo
riposizionamento mobilia	a corpo

**- Pilastro "16"**

- Da quanto emerso durante le indagini svolte non si richiede alcun intervento di consolidamento
- Verifica ancoraggio tetto (travetti/muratura)
- Fornitura e posa di piastre ad "L" poste in aderenza alla muratura e in prossimità del travetto (piastre interne ed esterne ammorsate tra loro) con contestuale e puntuale serraggio a mezzo di vitoni nel legno

**5. RELAZIONE DELL'AUSILIARIO DEL CTU ING. M. NOVARINI**

in allegato alla presente, a completamento delle risposte poste dal quesito, si integra con la relazione tecnica dell'Ing. Maurizio Novarini in qualità di Ausiliario del CTU

**6. QUANTIFICAZIONI DEI PROBABILI COSTI DI INTERVENTO**

Le quantificazioni dei probabili costi sono riferibili alle attività descritte nei precedenti punti da 1) a 5) valutando separatamente attività collaterali come ad esempio l'accantieramento, presidi di sicurezza (es. quadro elettrico, trabattelli, delimitazione di zone di lavoro/deposito materiali, ecc.) e attività tecniche come il dimensionamento di elementi strutturali, la Direzione Lavori, il Coordinamento per la sicurezza (DLgs. 81/08).

Promossa da: [REDACTED]

Detto ciò, si quantifica quanto segue:

- Costi per accantieramento e sicurezza per tutta la durata dei lavori	€ 6.000,00 + IVA
- Marciapiede esterno, tratto di fognatura e terrazzo	€ 37.000,00 + IVA
- Muri in c.a. del piano cantinato (trattamento e risanamento)	€ 7.000,00 + IVA
- Lesioni ai tavolati interni compreso intervento al P.INT.	€ 29.000,00 + IVA
- Pilastro “16”	€ 0,00
- Ancoraggio tetto (travetti/muratura su entrambi i lati)	€ 26.500,00 + IVA
- Spese tecniche/DL/Sicurezza	€ 15.000,00 + IVA

---

TOTALE € 120.500,00 + IVA

## 7. CONSIDERAZIONI DEL CTU

A completamento dell’incarico il CTU evidenzia quanto segue:

a) Le considerazioni tecniche riportate nella perizia dell’Ing. Paolo Venini sono state correttamente eseguite su modello matematico teorico che offre sicuramente la possibilità di verificare le strutture dal punto di vista del calcolo, ma non risulta allo scrivente che siano state compiuti accertamenti in loco, anche di indagine invasiva e/o mini invasiva, per appurare la situazione in essere.

b) Il presupposto sostenuto dalla parte esecutata, a mezzo dei propri Tecnici, che non sono state reperite pratiche riferite alle strutture non esclude che le stesse non siano corrette, pur essendo tale mancanza un grave elemento che ne impedisce la puntuale verifica da punto di vista statico e dinamico, oltre al rispetto delle norme nel campo delle costruzioni.

Ciò detto il CTU nel corso delle proprie indagini ha reperito, presso il Comune di Stradella, l’intero fascicolo riguardante la “Denuncia dei Cementi Armati” con relativi calcoli e tavole grafiche, pertanto, quanto sostenuto da controparte, non risulta rispondente al vero.

c) Risulta, inoltre, al protocollo del Comune di Stradella n. 6695 del 13/06/06 il “Verbale di visita e certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale relative alla costruzione di cantina aziendale in strada vicinale Solinga, Stradella”, con riferimento alla Denuncia C.A. prot. 7086 del 06/06/05 Comune di Stradella, verbale nel quale l’Arch. Ilario Cavalleri, in qualità di collaudatore incaricato, procedeva alle operazioni di collaudo.

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa

Promossa da: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figure di riferimento:

Committente: [REDACTED]

Costruttore: [REDACTED]

Progettista strutture in opera: Ing. Enzo Capoferri

D.L. strutture in opera: Ing. Enzo Capoferri

- d) Data la natura delle opere e le relative impossibilità oggettive di procedere con un dettagliato computo metrico estimativo, sia la quantificazione dei probabili costi di intervento ipotizzata dal tecnico incaricato dalla proprietà, sia quella del CTU, non possono avvenire altro che con valutazioni a corpo considerando le difficoltà oggettive delle lavorazioni da eseguire.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ribadendo e riassumendo i valori di stima, in considerazione delle analisi tecniche di cui la presente, si riporta quanto segue:

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
- Abitazione principale PT; bilocali PT/P1 e locali degustazione/cucina/wc PT	mq. 370 c.a.	€ 445.000,00	€ 445.000,00
- Terrazzo e balconata	mq. 165 c.a.	€ 57.500,00	€ 57.500,00
- Locali deposito/lavorazioni/ecc. PS1	mq. 420 c.a.	€ 231.000,00	€ 231.000,00
- Porticato PS1	mq. 99 c.a.	€ 24.500,00	€ 24.500,00
- Fabbricato Urbano	mq. 311 c.a.	€ 900,00	€ 900,00
- Terreni agricoli a vigneto	mq. 27.525	€ 96.900,00	€ 96.900,00
- Terreni agricoli a bosco	mq. 8.457	€ 6.000,00	€ 6.000,00
<b>Totale</b>		<b>€ 861.800,00</b>	<b>€ 861.800,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima*: si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 129.300,00 (centoventinovemilatrecento/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata n. 471/2022 – relazione integrativa

Promossa da: 

8.5 *Stima costi per ripristini*: i probabili costi per interventi di ripristino del compendio immobiliare in oggetto, ammontano ad € 120.500,00 + IVA

**8.6 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:**

Valore degli immobili al lordo delle decurtazioni: € 861.800,00 (ottocentosessantuno-milaottocento/00)

**Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15% e dedotti i costi stimati per i ripristini elencati: € 612.000,00 (seicentododicimila/00)**

Pavia li 10 Luglio 2024

Il Perito  
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

- all. "A" : verbali delle OOPP
- all. "B" : verbale di collaudo c.a.
- all. "C" : relazione dell'Ing. Novarini (Ausiliario del CTU)
- all. "D" : documentazione fotografica

