

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:

- distacco di mattoni pieni in un gradino al piano terra
- rottture di alcune piastrelle del pavimento al piano terra e primo
- rottura di una soglia in travertino al piano terra
- lesioni di alcuni architravi in corrispondenza dell'appoggio alla muratura del piano terra
- lesioni nella muratura portante del piano terra e primo
- 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 rottture **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)