

**Tribunale Ordinario di Chieti
Sezione Immobiliare**

Risposta alle note critiche alla CTU 27/2021

**Nell'Espropriazione Immobiliare post legge 80
promossa da**

"Spring SPV S.R.L. contr [REDACTED]

n. R.G. E.I. 27/2021



1. Premessa

Il 12/01/2022 il CTP degli esecuta[REDACTED] faceva pervenire al CTU, arch. Barbara Falcone, alcune note critiche alla perizia di stima già depositata in tribunale in data 03/01/2022. Alle tali osservazioni del CTP la sottoscritta provvedeva a dare parziale risposta nell'udienza del 28/01/2022 alla quale partecipava in presenza.

Nel corso di tale udienza il G.E., stante l'impossibilità della scrivente di rispondere ad una delle osservazioni poste, poiché la richiesta di verificare la natura delle fessurazioni comportava anche indagini geologiche che esulano dalle proprie competenze, stabiliva che il CTU depositasse una relazione scritta con la risposta alle notazioni poste dal CTP avvalendosi di ausiliario specializzato.

Posta la necessità di utilizzare l'indagine di un geologo che stabilisse, ed eventualmente escludesse, che la natura dei cedimenti fondali sia da attribuire a fenomeni franosi in atto, il CTU, provvedeva a richiedere n. 3 preventivi da sottoporre all'approvazione del G.E.;

il 03/03/2022 il il G.E. stabiliva l'attribuzione di fondo spese vive per effettuare indagini geologiche a carico del creditore precedente;

il 13/04/2022 il CTU faceva richiesta di proroga dei termini di consegna poiché il creditore precedente aveva proceduto al versamento del fondo soltanto nella data dell' 11/04/2022 a partire dalla quale la ditta incaricata dei sondaggi si dichiarava disponibile al più presto il 26/04/2022.

Il giorno 14/03/2022, il CTU provvedeva ad effettuare un nuovo sopralluogo presso l'immobile in oggetto, unitamente al geologo incaricato, al fine di visionare i luoghi e stabilire i punti in cui effettuare i sondaggi (all.n. 1).

Il 26/04/2022 si effettuavano i sondaggi geologici le cui conclusioni si possono leggere nell'allegata relazione del professionista incaricato (all.n. 2).

2. Risposte alle note critiche

Lasciando per ultima la risposta alla notazione n. 2 della parte esecutata, relativa alle indagini geologiche, ai lavori da effettuarsi per mettere in sicurezza l'immobile e all'eventuale conseguente deprezzamento dello stesso, si procede con le risposte alle note critiche n. 1, 3 e 4.



Risposta alla nota critica n. 1

“[...]Lo scrivente ritiene che, analogamente a quanto accaduto per le opere sanabili, il C.T.U. avrebbe dovuto o determinare i costi di ripristino o applicare una corrispondente detrazione percentuale al valore finale dell’immobile”.

Per quanto riguarda il ripristino della destinazione d’uso da cucina a deposito, si fa presente che questo non necessita di particolari spese, poiché la presenza di elettricità, riscaldamento e acqua corrente, con sono in contrasto con la destinazione d’uso prevista. Occorrerà dunque, per ripristinare lo stato di deposito, rimuoverne l’uso improprio. Per quanto riguarda la sottrazione di valore dell’immobile, questa è già stata applicata considerando appunto l’immobile, identificato catastalmente con il subalterno 5, di categoria C/2 (rimessa-deposito) e non A/2 (abitazione civile).

Risposta alla nota critica n. 3

“[...] In realtà l’intera proprietà pignorata confina solo a Nord-Nord-Ovest con via Antonio Gramsci mentre, in senso orario, per i restanti lati sino a Sud-Est confina con la particella n. 4155 di altra proprietà e non pignorata (Cfr All. 01). Ne consegue che sia “(...) lo spiazzo a nord.est (...)”1 sia l’ingresso esterno al piano seminterrato, risultano interclusi. Occorrerà, quindi, una complessa e costosa procedura giudiziaria per ottenere quanto meno una servitù di passaggio sulla citata p.la 4155.”

Si rileva che è vero che lo spiazzo a nord-est è provvisto di accesso dalla p.la 4155. Tale spiazzo tuttavia confina con Via Gramsci per tutto il suo lato nord-ovest e sarebbe pertanto per esso tecnicamente erronea la definizione di “intercluso”. Inoltre l’ingresso da tale cortile al piano terra dell’abitazione non rappresenta l’unico accesso possibile all’edificio. L’accesso principale, anche carrabile, è infatti ubicato su via Gramsci, ed è possibile, attraverso di esso, accedere a tutti i livelli degli immobili pignorati, compreso il piano seminterrato.



Risposta alla nota critica n. 4

“[...] In ultimo si segnala che andava messo in evidenza che gli infissi esterni sono in condizioni tali da necessitare la loro sostituzione, con ulteriore aggravio di costi”.

L'immobile è già stato deprezzato con percentuali detratte dal valore iniziale. Tali percentuali comprendono, tra le altre ragioni, anche la vetustà. Non si ritiene pertanto di operare ulteriori deprezzamenti.

Risposta alla nota critica n. 2

“[...] Il quadro che ne deriva è, quindi, ben più complesso e compromesso di quello esposto dal C.T.U. con il quale si concorda, peraltro, sulla necessità di approfondite indagini geologiche dalle quali scaturiranno opere di ristrutturazione statica quanto meno di posa in opera di micropali salvo altro. Anche in questo caso si dovranno affrontare costi per spese tecniche geologiche e di progettazione nonché per la realizzazione delle opere conseguenti, costi che, a parere dello scrivente andavano segnalati.”

Il giorno 20/05/2022 il geologo incaricato rimetteva al CTU la perizia geologica (all. n. 1) nelle cui conclusioni si stabilisce che:

“[...] Sulla scorta della cartografia geologica disponibile e dei rilievi condotti è possibile affermare che i cedimenti avvenuti nell'edificio sono riferibili ad una serie di concause, che consistono:

- negli sbancamenti effettuati in fase di ampliamento, eseguiti subito a valle del fabbricato esistente, che hanno provocato il detensionamento dei terreni di sedime delle fondazioni prossime agli scavi;
- nella presenza di fondazioni ubicate a quote diverse ed alla realizzazione di fondazioni “miste”, ossia in parte fondazioni superficiali ed in parte profonde (pali nella zona di valle) che hanno provocato una diversa risposta della struttura, soprattutto nel caso di condizioni sismiche;
- nei difetti strutturali legati a sovraccarichi del tratto centrale dell'immobile e alla non perfetta sovrapposizione tra i muri portanti dei vari piani;
- nei fenomeni di rigonfiamento e ritiro dei terreni di sedime, soprattutto al di sotto delle fondazioni lato Via Gramsci.



I possibili interventi di consolidamento da attuare nell'immobile possono essere riassunti in:

- interventi strutturali, da valutare a cura di un progettista strutturista. A titolo indicativo e non esaustivo il ripristino della sovrapposizione tra muri portanti non allineati e la sarcitura delle lesioni per il ripristino della continuità dei muri;
- interventi di consolidamento delle fondazioni consistenti, preferibilmente, tramite l'utilizzo di micropali trivellati e/o pressoinfissi, da attestare all'interno dell'Orizzonte 3 -UI3

Lette le conclusioni del geologo (all. n. 3), si ritiene che per mettere in sicurezza e consolidare l'immobile si debba procedere con la realizzazione di 2 pali di fondazione della lunghezza di m 6 per ogni metro di fondazione da risanare, per un'estensione dell'intervento pari a **metri 25** (compresa la fondazione dei due nuovi pilastri), oltre alla realizzazione di n. 2 pilastri a sostegno della muratura posta al piano terra e gravante "in falso" sul solaio della struttura sottostante, contribuendo a peggiorare lo stato fessurativo di questa parte di immobile (all. n. 4).

3. Computo dei lavori da effettuare

Per il costo dei lavori da effettuare per il consolidamento e il ripristino dell'immobile si fa riferimento al prezziario regionale della Regione Abruzzo 2021 (ultimo aggiornamento) selezionando le seguenti voci:

a. MICROPALI

- E.02.50.10 b

Pali speciali di fondazione, senza camicia, con inclinazione fino a 20 gradi, per ancoraggi o altro, eseguiti mediante l'utilizzazione di attrezzature adeguate al terreno da attraversare, compreso il successivo getto a pressione, nei fori così ricavati, in presenza di armatura metallica (da pagarsi a parte), di malta cementizia additivata, sino al volume effettivo di getto non inferiore a tre volte il teorico assorbimento del terreno, fino alla profondità di m 15,00. Compreso ogni onere e magistero con esclusione dell'armatura metallica. In terreni incoerenti, ghiaiosi o poco coerenti (resistenza alla compressione fino a 12 N/cm²). Per diametro esterno da 101 a 130 mm. €/m 62,29



Per un palo lungo m 6 $62,29 \text{ €/m} \times 6 \text{ m} = \text{€} 373,74$

- E.02.50.80.a

Armatura di micropali effettuata attraverso la fornitura e posa di profilati tubolari in acciaio S355H filettati e con manicotto

Prezzo al Kg € 4,11

Peso di armatura al m Kg/m 21

$4,11 \text{ €/kg} \times 21 \text{ kg/m} = 86,31 \text{ €/m}$

Per un palo lungo m 6 $86,31 \text{ €/m} \times 6 \text{ m} = \text{€} 517,86$

Ogni palo avrà un costo pari a $373,74 + 517,86 = \text{€} 891,60$

Considerando che andranno messi n. 2 pali per ogni metro

Costo totale del punto a. al metro

$891,60 \text{ €} \times 2 = \underline{1783,20 \text{ €/m}}$

b. FONDAZIONI

Considerando che per questo tipo di consolidamento, la fondazione a cui saranno ancorati i pali dovrà essere larga m 1.40 e alta m 0,40, si è proceduto al calcolo dei costi di fondazione al metro:

- E.03.10.20 d

*Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, in opera, per impieghi strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018, preconfezionato, con aggregati di varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato, con D max inerti 32 mm; classe di consistenza S4; classe di esposizione, secondo le norme UNI EN 206-1, X0 o XC1, XC2, XC3. Compreso la fornitura del materiale dalla centrale di betonaggio, trasporto con autobetoniere e relativo scarico, l'uso di pompa, del vibratore e quant'altro necessario per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura. Per strutture in fondazione. Classe resistenza 35/45 (Rck 45 N/mm²).
€/mc 152,31*



Per valutare il costo di 1 mc di fondazione

$$1 \times 1,4 \times 0,4 = 0,56 \text{ mc} \times 152,31 \text{ €/mc} = \underline{85,29 \text{ €}}$$

- E.03.30.10 a

Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Per opere di fondazione. €/mq 26,31

Considerando che per 1 m di fondazione saranno necessari di 0,8 mq di casseforme, il cui costo sarà pari a $€ 26,31 \times 0,8 = \underline{21,05 \text{ €}}$ per metro di fondazione

- E.03.40.10 a

Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018 , fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge. Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio. €/kg 1,41

Considerando che per armare le fondazioni saranno impiegati m 26 di acciaio del diametro pari a $\emptyset 16$ e che il peso di questo è pari a 1,578 kg/m

$$1,578 \text{ kg/m} \times 26 \text{ m} = 41 \text{ kg di ferro per 1 m di fondazione}$$

$$41 \text{ kg} \times 1,41 \text{ €/kg} = 57,85 \text{ € per metro di fondazione}$$

Costo totale del punto b al metro

$$85,29 + 21,05 + 57,85 = \underline{164,19 \text{ €/m}}$$

Se ne deduce che il costo di 1 metro lineare di fondazioni con micropali armati (a + b) sarà pari a $1783,20 \text{ €/m} + 164,19 \text{ €/m} = \underline{1947,39 \text{ €/m}}$



c. DEMOLIZIONI

Per effettuare le opere di consolidamento sarà necessario intervenire all'interno del piano seminterrato dell'edificio attraverso le seguenti lavorazioni:

- E.01.30.20.a

Scavo manuale a sezione obbligata, in terreni qualsiasi natura e compattezza, con esclusione di quelle rocciose tufacee e argillose, eseguite anche all'interno di edifici, compresa l'estrazione a bordo scavo ed il carico sugli automezzi. Per profondità fino a metri 1. €/mc 85,03

Si considera uno scavo pari a 1 mc = €85,03

- E.01.100.120.a

Demolizione di massetto in calcestruzzo alleggerito, compreso eventuale calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico. €/mc 126,89

Saranno demoliti, per l'intervento sulle fondazioni, circa 0,15 m di massetto per metro. Il costo sarà pari a 126,89 €/mc x 0.15 mq = 19,03 €/m

- E.01.200.10.a

Trasporto a rifiuto di materiale di risulta proveniente da movimenti terra o da demolizioni effettuato con autocarri, compresi carico, scarico e viaggio di ritorno con portata superiore a 50 q, esclusi gli eventuali oneri di discarica. Per trasporti fino a 10 km. €/mc 6,22

6,22 €/mc x 1 mc = 6,22 €

- E.01.210.20.g

Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della



sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente. Rifiuti della produzione di materiali compositi a base di cemento 18,99 €/t

18,99 €/t x 1,1 t = € 20,89 per metro di materiale conferito

Costo totale del punto c al metro

85,03 + 6,22 + 20,89 = 112,14 €/m

- E.01.210.05.a

Campionamento ed analisi di rifiuti sia allo stato liquido che solido, con rilascio di certificazione da parte di laboratorio autorizzato indicante il codice CER e la relativa classificazione ai fini dello smaltimento € 480,30 cad

d. RIPRISTINI E NUOVE REALIZZAZIONI

- E.08.40.10.a

Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 300 kg per 1,00 m³ di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente. Spessore non inferiore a 4 cm. €/mq 14,53

- E.08.40.10.b

Per ogni cm di maggior spessore oltre i 4 cm. €/mq 1,27

14,53+ (11 x 1,27) = €/m 202,98

Per micropali, fondazioni (comprese quelli dei due nuovi pilastri) demolizioni e ricostruzioni per un'estensione dell'intervento di 25 metri lineari avremo un costo pari a :

1.947,39 €/m + 112,14 €/m + 202,98 €/m = 2.262,51€/m x 25m = 56. 562,75€ + 480,30 €
= 57.043,05 €



e. PILASTRI

Per sostenere il muro presente al piano terra, costruito in falso sul solaio che copre il piano seminterrato occorre realizzare n. 2 pilastri della dimensione di 0,3 m x 0.3 m x 2.90 m= 0,26 mc comprensivi di scavi e plinti di fondazione

- E.03.10.30 a

Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, in opera, per impieghi strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018, preconfezionato, con aggregati di varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato, con D max inerti 32 mm; classe di consistenza S4; classe di esposizione, secondo le norme UNI EN 206-1, X0 o XC1, XC2, XC3. Compreso la fornitura del materiale dalla centrale di betonaggio, trasporto con autobetoniere e relativo scarico, l'uso di pompa, del vibratore e quant'altro necessario per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura. Per strutture in elevazione. Classe resistenza 25/30 (Rck 30 N/mm2). €/mc 141,56

Per un pilastro $0.3 \times 0.3 \times 2,90 = 0.26 \text{mc} \times 141,56 \text{ €/mc} = 36,80 \text{ €}$

- E.03.30.10.b

Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Per opere in elevazione €/mq 33,23

Considerando che per "casserare" un pilastro occorrono 0.3 m x 2.90 m di casseforme x 4 lati= 3,48 mq

$3,48 \text{ mq} \times 33,23 \text{ €/mq} = \underline{115,64 \text{ €}}$

- E.03.40.10 a

Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018 , fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere,



nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge. Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio €/kg 1,41.

Per armare un pilastro di m 2,90 si userà:

per armature Ø 16, 11,60 kg di acciaio

$$1,578 \text{ kg/m} \times 11,60 \text{ m} = 18,30 \text{ kg}$$

Per staffe Ø 8 messe ogni 25 cm

$$1,2 \text{ m} \times 11 = 13,2 \text{ m di acciaio}$$

$$0,395 \text{ Kg/m} \times 13,2 \text{ m} = 5,21 \text{ kg}$$

$$\text{Totale } 18,30 \text{ kg} + 5,21 \text{ kg} = 23,51 \text{ kg} \times 1,41 \text{ €/kg} = \underline{24,47\text{€}}$$

Costo totale del punto e a pilastro

Per un pilastro di 0.3 x 0.3 x 2.90 m

$$36,80 + 115,64 + 24,47 = 176,91$$

Considerando che i pilastri sono 2, il costo di due pilastri sarà pari a

$$\text{€ } 176,91 \times 2 = \underline{353,82 \text{ €}}$$

f. SPESE DI ALLESTIMENTO CANTIERE

Per le spese di allestimento cantiere e l'utilizzazione di operai specializzati, si calcola un costo forfettario di **€1.290,00**

g. SPESE TECNICHE E COSTI DI SEGRETERIA: PER PRESENTAZIONE DI PRATICA AL GENIO CIVILE E PER PERMESSO DI COSTRUIRE

Spese per permesso di costruire per consolidamento di strutture con micropali al foglio 34, part. 4173, sub. 5

a. <u>Permesso di costruire</u>	€ 516,45
b. <u>Diritti di segreteria</u>	€ 51,65
c. <u>Diritti di istruttoria</u>	€ 100,00



d. <u>Docfa versamento per diritti</u>	€ 50,00
e. <u>Versamento al genio civile</u>	€ 332,00
f. <u>Spese tecniche:</u>	
€ 6000 + IVA al 22% + 4% Inarcassa + rit. Acc.	€ 7.000,00
<u>Spese totali per il punto g - sanatoria dell'immobile -</u>	<u>€ 8.050,10</u>

Costo totale dell'intervento di consolidamento e ripristino: € 66.736,97

Al valore precedentemente stimato del lotto pari a € 279.314,00 (euro duecentosettantanovemilatrecentoquattordici/00) (si veda perizia già depositata il 03/01/2022) saranno detratti i costi necessari per la messa in sicurezza e il consolidamento e il ripristino post-intervento dell'immobile. Tali costi sono quantificati in **€ 66.736,97.**

Applicata la relativa detrazione, il valore del lotto stimato è pari a € 212.577,03

4. Conclusioni

In adempimento all'incarico conferito, si rassegnano le presenti risposte alle note critiche e le conseguenti integrazioni all'elaborato già depositato con relativo aggiornamento del valore stimato dell'immobile, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Tollo, 21/05/2022

Il CTU

Arch, Barbara Falcone

