
TRIBUNALE DI FERMO

UFFICIO PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE SULLA NECESSITÀ DI INTERVENTI
DI MESSA IN SICUREZZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2010

ING. FRANCO ALBERTI - QUATTRO E 40 STUDIO ASSOCIATO
Via C. Battisti, 70 – 63821 PORTO SANT'ELPIDIO – FM



RELAZIONE SUI QUESITI POSTI NELL'UDIENZA DEL 26/10/2021

Ill.mo Signor G.E. Dr.ssa Giorgia Cecchini

Il sottoscritto, Ing. Franco Alberti, con studio a Porto Sant'Elpidio in via C. Battisti, 70, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Fermo con il n. A169 e Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 74/2010, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Comune di Monte Urano in Contrada Scala Santa alla Via Alcide De Gasperi n. 17, dal quale risulta quanto segue.

Come descritto nella relazione peritale depositata, tutti i frontalini dei balconi presentano parti di calcestruzzo deteriorate e le condizioni risultano essersi maggiormente aggravate tanto che risultano mancanti alcuni pezzi di coprifermo del calcestruzzo, evidentemente caduti.

Risultano più o meno nelle stesse condizioni anche i balconi dell'appartamento al piano primo non oggetto di esecuzione immobiliare.

Il cornicione della copertura invece si presenta in discrete condizioni e non presenta evidenti segni di deterioramento.

Di seguito si rendono le risposte ai quesiti posti dal giudice.

1) – se vi sia pericolo di crollo dell'immobile o di parti di esso;

Non vi è pericolo di caduta dell'immobile o parti di esso se per parti di immobile si intendendo porzioni quali i balconi.

VI È COMUNQUE PERICOLO CHE PORZIONI DI CALCESTRUZZO E/O INTONACO SI DISTACCHINO CON EVIDENTE PERICOLO PER PERSONE E MEZZI CHE POSSANO TRANSITARE NELL'INTORNO DEL PERIMETRO DEL FABBRICATO.

Si mette in evidenza che il fabbricato ha i balconi verso Via F. Turati e verso Via A. De Gasperi a filo del marciapiede pubblico.

2) - se debbano essere effettuati lavori necessari e urgenti per scongiurare tale pericolo

A parere del sottoscritto risultano necessari interventi di ripristino dei frontalini e dell'intradosso delle solette dei balconi in modo da evitare ulteriori distacchi di materiale con evidente pericolo per la pubblica e privata incolumità.

3) - indichi e stimi il costo dei relativi interventi;

Si allega alla presente perizia il computo metrico estimativo relativo ai lavori di ripristino delle porzioni ammalorate.

I lavori previsti risultano: la rimozione degli intonaci esterni dei balconi, l'asportazione del calcestruzzo ammalorato, il trattamento dei ferri di armatura, il ripristino del coprifermo ed il rifacimento degli intonaci.

per l'esecuzione dei suddetti lavori viene previsto il noleggio di piattaforma aerea per una durata di 12 giorni lavorativi.



Di seguito il costo totale dell'intervento:

- Importo lavori come da computo allegato	€.	8.340,00
- Tassa occupazione suolo pubblico	€.	200,00
- Spese tecniche per presentazione CILA (compreso cassa previdenziale ed IVA)	€.	500,00
- IVA su lavori (10% manutenzione straordinaria)	€.	834,00
Costo totale dell'intervento	€.	9.874,00

4) - indichi se il valore del bene debba essere rivalutato alla luce di tali riscontri

L'appartamento al piano al piano secondo con soffitta al piano terzo distinto al NCEU del Comune di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 3 era stato valutato dal sottoscritto CTU € 86.200,00.

La valutazione era riferita all'immobile nello stato in cui si trovava ed in particolare con i frontalini dei balconi in cattive condizioni (come di fatto descritto nella perizia) ma che ancora non presentavano situazione di pericolo.

A parere del sottoscritto CTU, nel caso gli interventi di ripristino vengano eseguiti prima dell'Asta di vendita e considerando che dalla data di stima ad oggi non vi sono state variazioni dei valori di mercato, come risulta dalle tabelle OMI dell'anno 2018 e del 2021, il valore dell'immobile dovrebbe essere rivalutato di € 10.000,00, cifra pari al costo dell'intervento di sistemazione dei frontalini dei balconi, per cui:

**Valore di stima Appartamento al P2° con soffitta al P3°
distinto al NCEU del Comune di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 3**

€. 96.200,00

Il sottoscritto Consulente tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 2 pagine e 2 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- Computo metrico estimativo
- Documentazione fotografica

Porto Sant'Elpidio li 29/11/2021.

Il C.T.U.
Ing. Franco Alberti

