

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. dott. E. Vassallo

PROCEDURA R.G.E. n.244/2018 XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

oggetto: NOTA ESPERTO STIMATORE

Il sottoscritto **Arch. Maurizio Viscardi**, in qualità di esperto stimatore nella procedura immobiliare del Tribunale di S. Maria C.V. RGE 244/2018, redige la presente relazione all'esito del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato come previsto dal provvedimento del 18.09.2024.

In data 20.09.2024, con il Custode Giudiziario, avv. Enrica Castelluzzo, è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato, avendo potuto limitare la visione e l'analisi alle sole porzioni interessate dalla procedura. Il bene consiste in un appartamento posto al primo piano di una palazzina per civile abitazione realizzata con struttura portante in cemento armato. In occasione del sopralluogo è stata appurata l'effettiva sussistenza delle lesioni attenzionate dal Custode nel corso dell'ultimo accesso da lei effettuato, non presenti invece al momento del primo accesso del 2018. In particolare, le lesioni, aventi andamento per lo più diagonale, sono state individuate unicamente sulla parete in cucina, al confine con l'abitazione adiacente, nel tratto realizzato presumibilmente in muratura, e sulla tompagnatura esterna, in corrispondenza della portafinestra del balcone, sia all'interno che all'esterno.



_accesso 05.12.2018



_accesso 20.09.2024



La parete interessata dalle lesioni, per quanto deducibile dall'analisi del bene, apparentemente non ha funzione portante, vista l'intelaiatura in c.a. e l'assenza al piano sottostante, sulla verticale, della stessa muratura.



_porzione garage sottostante la parete lesionata



Dal distacco dell'intonaco effettuato in alcuni punti interessati è apparso evidente che le lesioni sono in molti casi superficiali, avendo interessato unicamente lo strato di intonaco stesso, come nel caso della parete esterna; in alcuni punti, invece, la lesione ha interessato anche la muratura sottostante per diversi millimetri.



_lesioni sulla parete in cucina



_lesioni sulla parete della cucina (dettaglio)



_lesioni sulla parete esterna

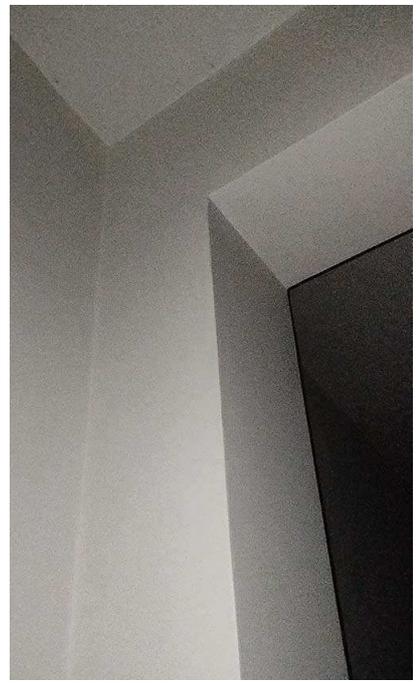
Come riferito dalla parte eseguita, le lesioni sono apparse più volte nel corso del tempo, comportando il ripristino della finitura della parete. È probabile, quindi, che all'epoca del primo accesso nel 2018 le lesioni erano state già coperte dal nuovo intonaco, tant'è che la parete appariva intatta. A fronte di tale situazione, inoltre, è stato anche effettuato l'ingrossamento del pilastro nel garage, come apparso evidente nel corso del sopralluogo.



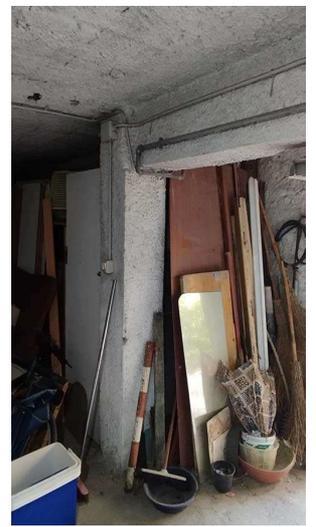
_dettagli del pilastro ringrossato in garage

Visto il loro andamento, le lesioni sono dovute a sollecitazioni taglianti o di trazione a cui il fabbricato evidentemente è stato sottoposto, anche in passato, probabilmente per piccoli cedimenti fondali, legati anche alla natura del terreno. La parete in questione, proprio perché realizzata in muratura, per sua natura non riesce a sopportare tali sollecitazioni, lesionandosi, a differenza della struttura in

cemento armato, che, almeno per i punti visionati, è apparsa intatta, sia nell'abitazione che nel garage.



_dettagli di travi e pilastri (appartamento)



_dettagli di travi e pilastri (garage)

Le sollecitazioni di cui sopra potrebbero essere anche legate ad eventi particolari, quale ad esempio il crollo, avvenuto circa due anni fa, del fabbricato adiacente posto a pochi metri.



_esterno del fabbricato

Per quanto appurabile, quindi, le lesioni presenti interessano una parete divisoria e non elementi portanti del bene. Non sono stati rilevati, infatti, segni di alcun tipo in corrispondenza della struttura portante, ovvero delle travi e dei pilastri, né segni e/o deformazioni dei solai, sia al soffitto che al pavimento, sia all'interno dell'abitazione che al garage sottostante al piano terra, che possa far presagire una situazione critica. Ovviamente, essendo l'analisi limitata alle sole parti oggetto della procedura, non si può escludere la sussistenza in altre parti del fabbricato di segni o lesioni che possano far presagire particolari situazioni di pericolo. Ad ogni modo, ogni altra indagine non è esplicabile in sede di esecuzione, così come eventuali interventi, che, diversamente, dovranno essere di competenza di tutti i proprietari del fabbricato.

Si allega:

verbale di sopralluogo

Lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione della S.V per qualunque chiarimento.

San Nicola la Strada, 03.10.2024

Arch. Maurizio Viscardi