

Tribunale Ordinario di Vasto

Esecuzione Immobiliare n. 28/2024

Promossa da

ORGANA SPV s.r.l.
con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, 1
(C.F. 05277610266)
c/o Avv. Sala Sandro

nei confronti di



OSSERVAZIONI CTU PROBLEMATICHE STRUTTURALI



In merito alle problematiche strutturali già emerse durante il sopralluogo effettuato il 13/09/2024, descritte nella relazione peritale (*“Dal sopralluogo effettuato, inoltre, risultano evidenti problemi strutturali, evidenziati nella documentazione fotografica allegata, meritevoli di approfondimenti appositi e verifiche di sicurezza, oltre a successivi interventi di consolidamento, che comportano un coefficiente correttivo al ribasso, relativo allo stato di manutenzione, che ne riduce il valore”*) a pag. 9 e documentate nella documentazione fotografica allegata alla perizia (foto 23 e 24), si effettuano le seguenti considerazioni.

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare n. 28/2024 è situato in un'area soggetta al vincolo idrogeologico. Il vincolo idrogeologico è una forma di tutela del territorio, volta a prevenire fenomeni di dissesto come erosione, smottamenti e alterazioni del regime delle acque. Qualsiasi manufatto o trasformazione del terreno ricadente in queste aree deve essere eseguito facendo particolare attenzione alle problematiche legate alla stabilità dei fronti di scavo e dei versanti e alla regimazione delle acque. La stabilità dei terreni in tali aree può essere compromessa da scavi o disboscamenti, quando gli interventi non siano adeguatamente valutati, progettati e, solo successivamente, realizzati. La collina di Monteverchio è di per sé un'area instabile e tale instabilità viene ulteriormente aggravata dalla realizzazione di nuove costruzioni.

Nel resede di pertinenza dell'immobile in oggetto è stato realizzato uno scavo di dimensioni rilevanti per la costruzione di una piscina interrata, come descritto nella perizia di stima, senza alcun titolo abilitativo, nello specifico il Permesso di Costruire, e senza l'ottenimento dell'autorizzazione richiesta ai fini del vincolo idrogeologico, condizione necessaria per il rilascio del PdC. Per la realizzazione di una piscina interrata, anche se non collocata in area soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario procedere preliminarmente, con l'ausilio di un geologo, ad indagini geologiche e geotecniche del terreno per verificarne la composizione e la tenuta e per la corretta progettazione ed esecuzione della stessa. Tali analisi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico devono essere effettuate per dimostrare che tali interventi non vadano ad alterare in modo significativo lo stato dei luoghi, in quanto sia lo scavo che il peso successivo dell'acqua possono modificare la stabilità del terreno e comportare squilibri di carattere idrogeologico e dissesti.

Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla perizia, lo scavo per la realizzazione della piscina occupa in maniera importante il giardino di proprietà (foto 7 e foto 8); il muro di confine con la proprietà adiacente ha subito un evidente distacco e il piano stesso della piscina mostra una alterata planarità, come da documentazione fotografica allegata alla perizia. La realizzazione di una nuova costruzione, quale la realizzazione di una piscina interrata, per di più senza alcuna autorizzazione che ne garantisca le soluzioni progettuali e strutturali adeguate, ha aggravato una situazione già problematica dal punto di vista della stabilità dell'intera area.



Allo stato attuale, non essendoci alcun titolo abilitativo e quindi alcun progetto architettonico e strutturale, non è possibile, tuttavia, sapere come siano state realizzate le strutture di fondazione della piscina. L'assenza di un'analisi geologica e geotecnica preliminare del terreno e dei criteri e delle prescrizioni per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, non permette di determinare se tale intervento fosse compatibile con l'area in oggetto e le soluzioni progettuali delle strutture di fondazione, adeguate.

Resta pertanto da valutare la necessità di interventi di consolidamento delle strutture di fondazione dopo aver effettuato analisi sulla tipologia e resistenza del terreno; qualora, l'intervento realizzato non risultasse compatibile con il vincolo idrogeologico presente, e quindi non fosse possibile ottenere, con apposita procedura, l'autorizzazione a sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico, bisognerebbe procedere con il ripristino dello stato dei luoghi e con un eventuale consolidamento delle strutture danneggiate. Si rimarca, infine, che anche con l'ottenimento dell'autorizzazione a sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico è obbligatorio, ove necessario, eseguire idonei lavori di consolidamento o adeguamento, entro i termini indicati dall'Amministrazione che la rilascia.

Alla luce delle considerazioni effettuate sulle probabili cause delle problematiche strutturali esistenti, resta comunque basilare quanto indicato nell'elaborato peritale, ovvero la necessità di effettuare opere di consolidamento che riguardino l'edificio nel suo complesso. Il più probabile valore di mercato indicato, della proprietà immobiliare in oggetto, ha tenuto in considerazione tale aspetto.

San Salvo, 03/11/2025

Con osservanza
Arch. Valentina Perrucci

