

TRIBUNALE DI CHIETI

SUPPLEMENTO DI C.T.U.

Nella Procedura di E.I. n. 95/2022 R.G.E. 

Nella Procedura sopra indicata si è reso necessario, dopo il deposito peritale a firma sempre del sottoscritto sulla stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, redigere la presente Perizia Suppletiva per riferire, come da quesito formulato dal G.E. all'udienza del 21-07-2023, sulle cause che determinano l'allagamento del bene staggito, le possibili opere necessarie per eliminare definitivamente tali fenomeni e l'importo richiesto per la loro realizzazione.

Come già rappresentato nella C.T.U. depositata il compendio immobiliare in questione consiste in un complesso residenziale in costruzione allo stato grezzo, composto di due corpi di fabbrica distinti, in perizia, con le lettere A-B.

Sin dalla stima, risalente al 23-12-2022, il corpo A risultava, nei suoi locali interrati, sommerso da un voluminoso ristagno di acqua provocato dalla prolungata disattivazione del sistema di prelievo delle acque sorgive di un impianto geotermico a servizio del costruendo complesso.

L'impianto, stando a quanto appreso dalla consultazione di specifiche Relazioni Tecniche acquisite dal sottoscritto per l'espletamento di questo supplemento di C.T.U., si fonda su un sistema composto da tre pozzi di cui: uno destinato al prelievo ordinario della quantità di acqua necessaria al suo funzionamento, un secondo pozzo con funzione di riserva ed un terzo pozzo destinato allo scarico in falda acquifera.

Per rendere il suddetto sistema operativo e funzionante lo si integrava con uno schema idrico di tubi in polietilene e pompe ad immersione dotate di galleggiante, il tutto attivato da un quadro elettrico.

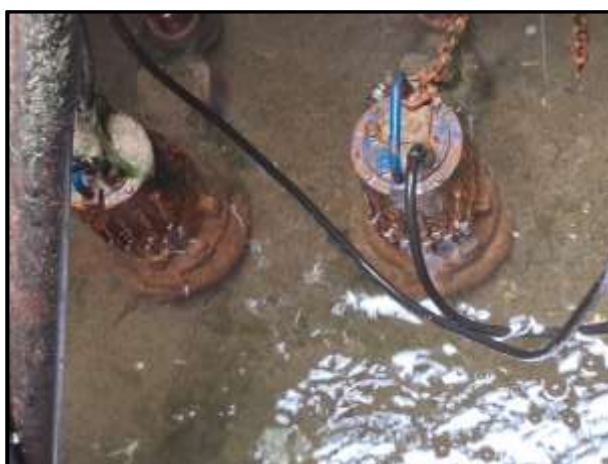
L'interruzione dei lavori e la conseguente disattivazione del relativo servizio elettrico all'interno del cantiere, ha determinato il mancato funzionamento dell'impianto e la formazione del ristagno di acqua nei locali interrati ancora in costruzione.

Il ristagno di acqua, seppur innocuo per le strutture in costruzione (cemento armato e laterizi), ha inevitabilmente deteriorato il suddetto sistema idrico con particolare incisività sul quadro elettrico apparso completamente sommerso.

Per una verifica del loro stato di conservazione e di usura veniva concordato, con la delegata alla vendita nonché custode degli immobili Dott.sa Francesca Ricciuti, un sopralluogo il giorno 18-03-2024.

In tale circostanza, previa aspirazione dell'intero invaso mediante l'intervento di una ditta specializzata per tali operazioni, si procedeva all'esame delle due pompe ad immersione rinvenute all'interno di un pozzetto di ispezione situato lungo la rampa carrabile di accesso ai suddetti locali interrati ed all'esame del quadro elettrico situato all'interno degli stessi locali.

Come si evince dalle successive riprese fotografiche tutte le apparecchiature esaminate sono apparse in avanzato stato di vetustà e di degrado, a causa della loro prolungata inattività e della permanenza in ambienti inadeguati al loro uso, con particolare riferimento al quadro elettrico il cui contatto con l'acqua è nocivo sia per la funzionalità e sia per la sicurezza.



Per l'assenza di energia elettrica non è stato possibile, durante il sopralluogo, effettuare una prova sulla effettiva funzionalità dell'intero impianto.

Cionostante e, previo riallaccio delle rete elettrica, si può comunque ritenere che tutti gli apparecchi visionati (pompe e quadro elettrico) vanno sostituiti i cui interventi, alla luce degli accertamenti svolti, possono quantificarsi in una somma indicativa di complessivi € 10.000 (diconsieurodiecimila).

A conclusione della presente perizia suppletiva ed in risposta al quesito formulato dal G.E. il sottoscritto riferisce che le cause che determinano l'allagamento del bene staggito vanno ricercate nella prolungata disattivazione, per mancanza di energia elettrica, del

sistema di prelievo acqua dalla falda acquifera utilizzata per l'uso geotermico del costruendo complesso residenziale.

Per ripristinare la funzionalità di tale sistema interamente deteriorato e, previo riallaccio della rete elettrica, occorre sostituire tutte le attrezzature predisposte al suo funzionamento (pompe ad immersione e quadro elettrico) con una spesa complessiva di € 10.000 (diconsieurodiecimila).

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

Chieti lì, 22-03-2024

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe D'Ingiullo)