

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 2
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 2
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 3
3.1 Esistenza e consistenza dei danni lamentati dall'esecutato	pag. 3
3.2 Nuova descrizione del bene pignorato	pag. 11
4. Conclusioni	pag. 12

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n.°1: Planimetria con l'individuazione delle lesioni

Allegato n.°2: Verbale operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.°72/2016

1. Premessa

In data 05.12.2018, nella procedura esecutiva n.°72/2016 promossa da XXXXXXXXXX., nei confronti del sig. XXXXXXXX, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva il seguente quesito:

1) Verifichi l'esistenza e la consistenza dei danni lamentati dall'esecutato, individuandone, se possibile e se ciò non comporti indagini di lunga durata ed economicamente gravose, le probabili cause e provveda ad aggiornare la propria perizia sia in relazione alla descrizione del bene sia in relazione, se necessario, alla determinazione del suo valore.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice il 05/12/2018 il sottoscritto Esperto si recava, in data 20/12/2018, in località Prato del comune di Lamezia Terme (CZ), presso i luoghi di ubicazione del bene oggetto di procedura, ove effettuava un accurato rilievo fotografico planimetrico delle lesioni riscontrate sul bene pignorato (*Cfr. all. n.2*).

3. Risposta al quesito del Giudice – Quesito n.°1

“Verifichi l’esistenza e la consistenza dei danni lamentati dall’esecutato, individuandone, se possibile e se ciò non comporti indagini di lunga durata ed economicamente gravose, le probabili cause e provveda ad aggiornare la propria perizia sia in relazione alla descrizione del bene sia in relazione, se necessario, alla determinazione del suo valore”.

3.1 Esistenza e consistenza dei danni lamentati dall’esecutato

In occasione del sopralluogo eseguito in data 20/12/2018 il sottoscritto ha riscontrato che i danni lamentati dall’esecutato, come evincibile dalle successive fotografie, consistono in:

- Lesioni orizzontali sulla parete ovest, esterna ed interna, del locale adibito ad ufficio (Cfr. foto nn.2-3-6-7-8-11 e all. n. 1);
- Lesioni orizzontali e oblique sulla parete nord del locale adibito ad ufficio (Cfr. foto nn.3-5 e all. n. 1);
- Lesioni orizzontali tra l’intradosso del solaio e la parete nord del locale adibito ad ufficio (Cfr. foto nn. 2-5 e all. n. 1);
- Lesione verticale presente sulla parete nord del locale adibito ad ufficio (Cfr. foto n. 4 e all. n. 1);
- Lesioni oblique sulle pareti est ed ovest del disimpegno (Cfr. foto nn. 9-10 e all. n. 1);
- Lesione verticale sulla parete interna (lato sud) della stalla (Cfr. foto n. 12 e all. n. 1);

- Lesione obliqua sulla parete, interna, nord della stalla (*Cfr. foto n. 13 e all. n. 1*);
- Lesione obliqua sulla parete esterna (lato sud) della stalla (*Cfr. foto n. 1 e all. n. 1*);
- Lesioni verticali su quasi tutti i muretti orizzontali delimitanti i box (*Cfr. foto nn. 14-15 e all. n. 1*);
- Abbassamento del terreno in corrispondenza della parete est (*Cfr. foto n. 16 e all. n. 1*).



Foto n.1 – Stalla - Parete esterna – Lato sud



Foto n.2 – Locale ufficio - Parete ovest – Lato interno



Foto n.3 – Locale ufficio - Pareti ovest e nord – Lato interno



Foto n.4 – Locale ufficio - Parete est – Lato interno



Foto n.5 – Locale ufficio – Lesione tra intradosso solaio e parete est – Lato interno



Foto n.6 – Locale ufficio – Parte bassa parete ovest – Lato interno



Foto n.7 – Locale ufficio – Parte bassa parete ovest – Lato interno



Foto n.8 – Locale ufficio – Parte alta parete ovest – Lato interno



Foto n.9 – Disimpegno – Parte alta parete ovest – Lato interno



Foto n.10 – Disimpegno – Parte alta parete est – Lato interno



Foto n.11 – Locale ufficio – Parte alta parete ovest – Lato esterno



Foto n.12 – Stalla – Parete sud – Lato interno



Foto n.13 – Stalla – Box 7 – Parete nord – Lato interno



Foto n.14 – Stalla – Muro divisore tra il box 7 e il box 8



Foto n.15 – Stalla – Muro divisore tra il box 1 e il box 2



Foto n.16 – Locale Ufficio – Cedimento terreno lato est

Si evidenzia che mentre le lesioni raffigurate nelle foto nn.1, 4, 8, 10, 12 e 13 a causa della loro piccola ampiezza sono al primo stadio, detto capillare, le altre, la cui ampiezza è maggiore, sono nella fase denominata capillare progredita (*Cfr. foto nn. 2, 5, 6, 7, 9, 11 e 14*).

Si precisa che le lesioni in fase capillare progredita, raffigurate nelle foto nn. 2, 5, 6, 7, 9, 11 e 14, devono essere costantemente monitorate dal possessore dell'immobile, al fine di verificare la loro progressione nel tempo, e si

suggerisce per l'effettuazione del controllo l'impiego di biffe o di estensimetri da applicarsi trasversalmente alla fessurazione in corrispondenza del suo ventre.

A parere dello scrivente la causa delle descritte lesioni potrebbe essere il cedimento del terreno di fondazione dovuto alla copiosa pioggia caduta nel mese di ottobre c.a. ma per aver certezza di tale circostanza è necessaria l'esecuzione di prove geognostiche¹, sia in situ che in laboratorio, che richiedono tempi non brevi e un certo onere.

Le predette indagini sono indispensabili sia per accertare le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione che le caratteristiche geometriche e strutturale delle fondazioni e costituiscono la base di partenza per la predisposizione di un progetto di consolidamento delle costruzioni esistenti fondamentale per determinare i costi necessari per eliminare i danni riscontrati sull'immobile pignorato.

¹La geognostica utilizza particolari procedure (come i sondaggi geognostici, le prove in situ, le prove penetrometriche statiche e dinamiche, le indagini geofisiche sismiche e geolettriche, le prove di laboratorio, le installazioni di strumentazione di monitoraggio) al fine di determinare le caratteristiche dei terreni

3.2 Nuova descrizione del bene pignorato

Lotto unico

Piena proprietà di un complesso agricolo zootecnico ubicato in località Prato del Comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione S. Eufemia Lamezia, con gli identificativi catastali specificati nella sottostante tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cona Cens.	Categoria	Rendita (€)
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	1		Bene comune non censibile	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	2		In corso di costruzione	
Lamezia Terme	S. Eufemia Lamezia	47	342	3	2	D/7	€ 1.342,79

Il succitato complesso, che si estende su una superficie di terreno di circa 3.380 mq, è volto all'allevamento di suini ed è costituito da un fabbricato, allo stato rustico, da adibire a civile abitazione (superficie utile di circa 129,51 mq ed identificato con il sub 2), da una stalla di sosta con annesso ufficio e deposito (sup. utile complessiva pari a circa 243,66 mq ed identificata con il sub 3) e da un fabbricato con destinazione deposito (superficie utile di circa 23,45 mq ed identificato con il sub 3).

Si evidenzia che sia la stalla che l'annesso ufficio sono interessate da lesioni orizzontali, verticali e oblique probabilmente dovute a cedimenti del terreno. A servizio del complesso agricolo c'è un'area esterna accatastata come bene comune non censibile (sub 1), della superficie complessiva di circa 2.874,81 mq, in parte pavimentata e in parte destinata ad agrumeto.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta delle difformità parzialmente sanabili, rispetto alle planimetrie allegate ai titoli abilitativi, indicate nei paragrafi 12 e 13 della relazione già in atti.

Il complesso pignorato è privo del certificato di agibilità.

4. Conclusioni

Il complesso agricolo zootecnico identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, sul foglio di mappa 47 particella 342 sub 3 è interessato nella zona stalle, ufficio e disimpegno da diverse lesioni, alcuni capillari altri con capillarità progredita, probabilmente causate da un cedimento del terreno su cui insistono le fondazioni dei manufatti.

A parere dello scrivente per accertare la causa delle dette lesioni devono essere eseguite prove geognostiche, sia in situ che in laboratorio, indispensabili sia per accertare le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione che le caratteristiche geometriche e strutturali delle fondazioni. L'esito delle dette indagini è indispensabile per la predisposizione di un progetto di consolidamento delle costruzioni esistenti e per il calcolo dei relativi costi che servono per aggiornare il valore del complesso immobiliare pignorato.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 04.01.2019

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo