
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA - Esecuzione Immobiliare riunite

n. 160/2004 + n. 203/2004 + n. 171/2014 + n. 3/2022 del R.G.E.



A blue circular stamp from the Collegio dei Geometri of Cassino. The text around the perimeter reads "DANILO COLETTA" at the top and "COLLEGIO DEI GEOMETRI" at the bottom. In the center, there is a smaller circular emblem with a globe and the text "CASSINO" and "DI FROSINONE". Below the emblem, the number "N. 2202" is visible. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



INCARICO

Il sottoscritto CTU Geom. Danilo Coletta, con studio in Via Valle, 2 - 03044 - Cervaro (FR), email colettadanilo77@gmail.com, PEC danilo.coletta@geopec.it, Tel. 338/8581200, a seguito di incarico conferitomi in data 13/07/2023 dal G.E. del Tribunale Ordinario di Cassino Dott. Lorenzo Sandulli, redige la presente relazione tecnica al fine di accertare le attuali condizioni e la funzionalità dell'impianto fognario a servizio dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al piano S2 di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) in Via Guglielmo Marconi angolo Via S. Croce, in catasto fabbricati al Foglio 8 Particella 685 sub 5.

DESCRIZIONE

Al fine di ottemperare a quanto richiestomi dal G.E., il sottoscritto si è recato sui luoghi in questione insieme al Custode Delegato Avv. Erminio Montanelli, con la presenza dell'esecutato.

Come anche già relazionato nella Consulenza Tecnica di valutazione del 20/12/2022, durante i precedenti sopralluoghi gli occupanti/esecutati mi fecero notare che l'intero stabile è munito di un impianto di scarico fognario costituito da una vasca di raccolta interrata ubicata al disotto del contenimento di porzione di corte comune a livello del piano secondo sottostrada. Già da allora, la vasca necessitava di urgenti lavori di manutenzione in considerazione della presenza di una evidente perdita di liquami sul terreno sottostante, oltre ovviamente alla messa a norma della stessa.

Nell'ultimo sopralluogo effettuato nel mese di luglio del 2023, la situazione è rimasta invariata.





Infatti, come evidente anche dalla documentazione fotografica allegata, è chiaramente visibile la fuoriuscita di liquami dalla vasca di raccolta ubicata al disotto della corte comune del fabbricato. I liquami, fuoriuscendo dalla vasca, vanno a defluire nel sottostante terreno confinante di cui alla particella 1039 del foglio 8, creando disagi per l'utilizzo di parte dello stesso. Il perdurare di tale situazione va ovviamente ad arrecare disagi soprattutto dal punto di vista igienico – sanitario, a causa appunto della fuoriuscita continua di liquami con il conseguente assorbimento da parte del terreno e l'emanazione di cattivo odore in particolar modo durante i periodi più caldi.

Da quanto riferitomi dagli esecutati/occupanti del fabbricato durante l'ultimo sopralluogo del mese di luglio 2023, il sistema fognario in questione è a servizio dei livelli più bassi del fabbricato, ovvero ubicati al disotto della quota stradale di Via G. Marconi e Via S. Croce. I piani superiori, come riferitomi, scaricano direttamente nella condotta fognaria comunale ubicata al disotto della confinante strada pubblica.

Come già detto, la vasca di raccolta è posizionata al disotto di parte della corte comune del fabbricato a quota S2 rispetto alla strada comunale. Non è stato possibile effettuare una ispezione della stessa, né tantomeno rilevarne le dimensioni, in quanto al momento non accessibile. Trattasi comunque di una vasca a tenuta utilizzata per la raccolta delle acque di scarico, sia acque nere derivanti dallo scarico di sostanze organiche provenienti dagli apparecchi igienico-sanitari, e sia acque saponate bianche, provenienti dai lavabo, bidet, lavelli, lavastoviglie, lavatrice, doccia, vasca ecc.

In quanto tale, una vasca prettamente a tenuta e senza alcun impianto di dispersione, dovrebbe essere periodicamente sottoposta ad interventi di svuotamento e di pulizia attraverso personale specializzato.

INTERVENTI DA REALIZZARE

Fermo restando la regolarità urbanistica circa la presenza del sistema di smaltimento rilevato, al fine di procedere alla sanificazione dell'area ed alla risoluzione del problema della perdita di liquami, sarà necessario eseguire i seguenti interventi:

- prima di tutto sarà necessario l'intervento di personale specializzato, che dovrà procedere allo svuotamento della vasca con la pulizia della stessa. Di tale intervento la ditta specializzata dovrà rilasciare attestazione di regolare esecuzione da esibire in caso di controllo da parte degli Organi competenti in materia, in quanto trattasi comunque di rifiuti speciali;



- eseguire una ispezione interna alla vasca per individuarne le caratteristiche costruttive ed accertarne l'attuale stato di conservazione;

- effettuare una impermeabilizzazione interna dell'intera vasca in maniera tale da impedire la fuoriuscita di liquami. Tale intervento va eseguito previa verifica della struttura della vasca. In presenza di lesioni di carattere strutturale, bisognerà intervenire preventivamente sulla struttura e successivamente eseguire l'impermeabilizzazione interna. Eseguita l'impermeabilizzazione, bisognerà procedere con le verifiche di tenuta prima della messa in esercizio.

Si precisa che quanto su esposto è soltanto un intervento "tampone", necessario per sanificare l'area e risolvere il problema della fuoriuscita dei liquami. E' chiaro che, l'attuale sistema di smaltimento va regolarizzato sia urbanisticamente che dal punto di vista igienico sanitario. Come già precedentemente specificato, un sistema del tipo a tenuta, deve essere periodicamente sottoposto ad interventi di trattamento e pulizia da far eseguire da personale specializzato.

Le possibili soluzioni definitive alla risoluzione del problema e regolarizzazione del sistema di smaltimento liquami, potrebbero essere le seguenti:

1) conservando l'attuale vasca di raccolta, e comunque una volta eseguiti tutti gli interventi necessari per la tenuta della stessa, si potrebbe installare un impianto di sollevamento con relativa tubazione di mandata fino al raggiungimento della condotta fognaria comunale della strada Via S. Croce o Via G. Marconi. Il tutto ovviamente previa richiesta di allaccio in fogna da produrre all'attuale Ente gestore delle reti fognarie e relativo rilascio di nulla osta allo scarico;

2) previa richiesta all'Ente gestore del servizio fognario, eseguire interventi per l'allaccio diretto alla condotta fognaria comunale ubicata a valle rispetto al fabbricato. Tale soluzione però verrebbe a creare il passaggio della condotta di scarico all'interno del terreno di cui alla particella 1039 del foglio 8, che al momento, seppur intestato alla stessa ditta dell'unità immobiliare al piano S2, non è oggetto di procedura esecutiva.

Od oggi quindi, la prima soluzione è la più indicata per la risoluzione definitiva del problema e regolarizzazione del sistema di smaltimento liquami, prevedendo quindi un sistema di raccolta in vasca con impianto di sollevamento.

VALUTAZIONE DEI COSTI

Considerato che, come già su specificato, non è stato possibile effettuare una ispezione della vasca in quanto non accessibile, si procede ad effettuare una valutazione di massima per gli interventi di riparazione dell'impianto fognario con la conseguente sanificazione dell'area.

Le opere necessarie previste per la risoluzione del problema della perdita dei liquami sono le seguenti:

- intervento di personale specializzato per lo svuotamento e pulizia della vasca interrata con rilascio di certificazione ed attestazione;
- ispezione interna della vasca al fine di verificarne le condizioni di tenuta e strutturali;
- accertata l'assenza di problemi strutturali, si dovrà procedere all'impermeabilizzazione interna delle pareti perimetrali della vasca, al fine di evitare fuoriuscita di liquame;
- installazione di un impianto di sollevamento all'interno della vasca, comprensivo di impianto elettrico dedicato;



- posa in opera di tubazione di mandata, dall'impianto di pompaggio fino al raggiungimento del primo pozzetto utile della condotta fognaria comunale di Via S. Croce o Via G. Marconi;
- preliminarmente all'esecuzione dei lavori, effettuare la richiesta di allaccio in pubblica fognatura all'Ente gestore delle reti fognarie, ed al Comune di San Vittore del Lazio per gli eventuali interventi su area pubblica. A completamento dei lavori, dovrà essere acquisito il relativo nulla osta allo scarico.

Per la realizzazione degli interventi di cui sopra, si stima un costo di **€ 7.000,00 + IVA come per legge**

Per il solo intervento di riparazione invece, senza procedere all'allaccio in pubblica fognatura, e comunque escludendo la presenza di problematiche di carattere strutturale della vasca, si stima un costo di circa **€ 3.000,00 + IVA come per legge**. Si fa presente però, che, in assenza di allaccio in pubblica fognatura, l'impianto dovrà essere sottoposto in maniera più frequente ad interventi di svuotamento e pulizia da parte di personale qualificato e specializzato che ne dovrà attestare l'avvenuta esecuzione.

Tanto doveva in assolvimento dell'incarico conferitomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cervaro lì 15/11/2023

Il CTU

Geom. Danilo Coletta

