

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

procedura N. 18/2020 R.G. Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE

CREDITORE INTERVENUTO

DEBITORE

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE

**perizia integrativa in ordine all'effettivo stato dei luoghi
nonché all'eventuale messa in sicurezza degli stessi**

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE con riferimento a precedente provvedimento emesso in data 3/1/22; considerato che sono state rappresentate criticità strutturali insistenti sul compendio pignorato dal custode; rilevato che ad oggi necessita una perizia integrativa di supporto alla perizia dell'esperto stimatore in ordine all'effettivo stato dei luoghi nonché all'eventuale messa in sicurezza degli stessi; in data 12/01/2022 nominava lo scrivente CTU, Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, quale tecnico esperto al fine di effettuare gli opportuni accertamenti propedeutici alla stima del compendio pignorato in modo da coadiuvare l'esperto stimatore nella valutazione in ordine al valore effettivo del compendio.

Lo scrivente nei termini indicati nel verbale del 12 gennaio 2022 accettava l'incarico ed eseguiva in data 5 maggio 2022 sopralluogo presso i luoghi di causa insieme al custode l'avv. Mastri Flamini, allo scopo di prendere visione dei luoghi effettuare i necessari rilievi e rispondere ai quesiti come indicati nel verbale e che si riportano:

QUESTO

..... (redazione di ndr) ...perizia integrativa in ordine all'effettivo stato dei luoghi nonché all'eventuale messa in sicurezza degli stessi.....

Ad esito del sopralluogo, eseguite alcune misure e acquisita documentazione fotografica, riportiamo quanto segue:

- La nostra unità immobiliare è un alloggio su due piani ma intercluso tra altri due alloggi in modo che le tre unità formano strutturalmente un unico fabbricato. La struttura portante è muraria con solai in travetti in acciaio. Il terreno su cui il fabbricato si sviluppa è in pendenza in modo che il primo livello del nostro alloggio è su di un lato al piano terra e sul retro ovvero verso valle al piano primo; identicamente il piano sottostante è verso valle al piano terreno ma sul lato monte sottostrada. Come detto il nostro alloggio, formato da locale cucina soggiorno, locale camera, ripostiglio, disimpegno e bagno al piano superiore ed invece due locali cantina-ripostiglio e soggiorno al piano sottostante, è intercluso con continuità strutturale tra due altre unità immobiliari, una a destra ed una a sinistra;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



- Al piano terra lato monte ovvero al piano superiore quali problematiche di carattere strutturale registriamo un distacco lineare con sviluppo verticale lungo le murature di contatto con la unità immobiliare di sinistra per chi entra dalla strada. Tale lesione è visibile sui prospetti frontale e posteriore ma è anche visibile sulle pareti laterali della cucina e della camera. Si tratta di lesioni dovute a cedimenti con tutta probabilità causati da fenomeni di subsidenza del terreno di fondazione per eventi climatici caratterizzati da “persistenza” o da cause occasionali come consistenti perdite idriche. Le lesioni hanno apertura crescente dal basso verso la copertura in alto, a significare lo scarso collegamento nel proprio piano dei solai con le murature stesse;
- Al piano terreno inoltre si registra sul soffitto nel locale cucina segni di infiltrazione di acqua piovana dall'appartamento soprastante che possono evidenziare infiltrazioni dal tetto localizzate (anche se di modesta entità) o fenomeni di condensa;
- Dalla camera su retro si accede ad una terrazza a sbalzo sostenuta da travi normal profili in acciaio con intradosso fatto di tavelle di riempimento e intonaco in parte distaccato ed in parte pronto al distacco con caduta su di una porzione di corte di proprietà esclusiva ma di libero accesso dalla strada pubblica, distacco che sarebbe reso più facile con sollecitazioni di semplice calpestio del balcone stesso

Per quanto rilevato al piano terreno riteniamo necessario ed urgente una messa in sicurezza del balcone con eliminazione delle parti pericolanti con transennatura della piccola porzione della corte sottostante alla proiezione della terrazza atta ad impedire l'avvicinamento dalla strada pubblica; contemporaneamente la presenza delle lesioni descritte e dell'infiltrazione rilevata costituisce motivo che fa ritenere i due locali del piano terreno non pienamente conformi dal punto di vista igienico sanitario oltre a ritenersi necessario non accedere al descritto balcone.

- Al piano sottostrada troviamo le stesse problematiche di carattere strutturale ovvero il distacco lineare con sviluppo verticale lungo le murature di contatto con la unità immobiliare di sinistra per chi entra dalla strada. Ma soprattutto a livello delle murature si presenta uno stato diffuso di ammaloramento delle stesse (fino ad altezza di uomo!!) per forte umidità che in parte può essere di risalita capillare ma riteniamo in buona parte causata dalle persistenti



piogge che tra lunghi periodi di siccità si verificano oppure da fenomeni di grande imbibizione (occasionale) dei muri stessi.

Per quanto rilevato al piano interrato riteniamo i locali non idonei dal punto di vista igienico-sanitario e pertanto nello stato in cui sono “non abitabili”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allegano foto di dettaglio rilevate dal sopralluogo

Grosseto, li _____
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale - planimetrie
- ALLEGATO N.2 Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

