

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

MAGISTRATO: Dott.ssa Rossella CASILLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. N° 9/23 RG. Es.Imm.

- ATTORE:

- CONVENUTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Campobasso, 9/04/2024

I CTU

Ing. Valentina Fasano

Ing. j. Alessandro Vitale



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

0.0 PREMESSA	2
1.0 L'INCARICO DI CONSULENZA	2
2.0 INIZIO OPERAZIONI PERITALI	3
3.0 RISPOSTA AI QUESITI	3
4.0 CONCLUSIONI	5
5.0 ELENCO ALLEGATI	6



0.0 PREMESSA

La presente CTU si inserisce nella causa civile di Esecuzione Immobiliare n°9/23 RG Es.Imm. presso il Tribunale di Campobasso promossa dalla [REDACTED] contro la [REDACTED], proprietaria dell'immobile pignorato sito in Campobasso alla via Kennedy n.9.

1.0 L'INCARICO DI CONSULENZA

All'udienza del 26.01.24 la sottoscritta ing. Valentina Fasano, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Campobasso al n°1139, veniva nominata CTU, da affiancare al già nominato ing. Alessandro Vitale per rispondere ai seguenti quesiti [All. n°1]:

- a) Descrivano i CC.TT.UU., anche mediante documentazione fotografica; l'attuale stato di conservazione e manutenzione del muro di sostegno in cemento armato, situato nella corte esclusiva esterna all'appartamento.
- b) Dicano i CC.TT.UU. se l'attuale stato di conservazione e manutenzione del muro in questione costituisca una potenziale fonte di pericolo per la conservazione in esistenza del muro stesso e/o una potenziale fonte di danni a cose o a persone;
- c) In caso di risposta positiva al quesito di cui al sub. B, individuino i CC.TT.UU. i lavori necessari da effettuarsi per la messa in sicurezza del muro, quantificandone i relativi costi;
- d) Dicano i CC.TT.UU. se il muro in questione è conforme alla normativa urbanistica e, in caso contrario, indichino i costi di regolarizzazione;
- e) Riferiscano i CC.TT.UU. ogni altra circostanza utile all'espletamento dell'incarico.

Il Giudice assegnava al CTU termine di 90 giorni, per trasmettere la relazione alle parti ed a queste il successivo termine di 20 giorni per trasmettere al CTU le osservazioni sulla relazione, nonché un ulteriore termine di 20 giorni al CTU per il deposito della relazione definitiva, delle osservazioni delle parti e della sintetica valutazione sulle stesse.

2.0 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU ing. Fasano, dopo aver preso visione di tutti gli atti processuali depositati, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 13.02.2024 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa ovvero in via Kennedy n°9 a Campobasso, in conformità di quanto preventivamente informato alle parti. Al sopralluogo, oltre questo CTU, erano presenti: la [REDACTED], proprietaria dell'immobile, e l'avv. Paolo Balsamo custode giudiziario.

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti si eseguiva il rilievo dello stato del muro e ricognizione fotografica [All. n°3].

Il verbale veniva chiuso alle ore 11:05 che letto e confermato veniva sottoscritto dai presenti. [All. n°2]

3.0 RISPOSTA AI QUESITI

In questo paragrafo si provvederà a rispondere ai quesiti seguendo l'enucleazione proposta dal Giudicante.

- a) **Descrivano i CC.TT.UU., anche mediante documentazione fotografica, l'attuale stato di conservazione e manutenzione del muro di sostegno in cemento armato, situato nella corte esclusiva esterna all'appartamento;**

Dall'appartamento sito al primo piano di via Kennedy n° 9, attraverso una portafinestra si accede ad un terrazzo pavimentato che confina con un terreno in pendenza di confine con il condominio residenziale posto a monte con accesso da via principe di Piemonte. Tale terreno adibito a verde con alberi e siepi è gestito, data l'orografia in pendenza, con due terrazzamenti sostenuti da muri a gravità in calcestruzzo. In particolare il muro oggetto della presente perizia si trova a circa tre metri dal terrazzo pavimentato, tra il primo ed il secondo terrazzamento, e presenta una lesione passante di notevole entità. Tale muro a gravità attraversa tutto il giardino per una lunghezza di circa 15 m ed è alto 1,8 m, ed ha uno spessore in testa di circa 50 cm.

Il muro sostiene il terreno a monte con un terrazzamento profondo circa 6,20 m. Orbene, come dimostra la documentazione fotografica allegata [All. n°3], il

manufatto in discorso risulta gravemente danneggiato avendo perso la sua posizione verticale e la propria funzione di sostegno.

- b) Dicano i CC.TT.UU. se l'attuale stato di conservazione e manutenzione del muro in questione costituisca una potenziale fonte di pericolo per la conservazione in esistenza del muro stesso e/o una potenziale fonte di danni a cose o a persone;**

Come descritto al punto precedente, il muro presenta una lesione passante e risulta ruotato rispetto alla sua posizione verticale di almeno 15°. Ha completamente perso la sua funzione portante e risulta in un equilibrio instabile.

La lesione in discorso, non garantendo più la funzione portante e di continuità dell'intero paramento murario, rischia di crollare completamente a terra anche a causa di forti piogge che aumenterebbero la spinta del terreno a monte provocandone il completo collasso.

Va da sé che un collasso improvviso potrebbe causare danni a persone che usufruiscono di quello spazio, nonché la frana generata potrebbe raggiungere il terrazzo e l'abitazione posti a valle, anche qui danneggiandoli.

Pertanto si consiglia di intervenire prontamente alla necessaria rimozione del muro stesso e alla realizzazione di un nuovo paramento murario in calcestruzzo armato per sopperire la spinta del terreno a monte e proteggere gli spazi adibiti a giardino e terrazzo.

- c) In caso di risposta positiva al quesito di cui al sub. B, individuino i CC.TT.UU. i lavori necessari da effettuarsi per la messa in sicurezza del muro, quantificandone i relativi costi;**

Alla luce di quanto affermato nel precedente punto è necessario rimuovere la situazione di pericolo del muro, ormai gravemente lesionato, attraverso la realizzazione di uno nuovo in calcestruzzo armato.

Al fine di svolgere le lavorazioni in completa sicurezza e portare i mezzi in prossimità del sito è necessario realizzare una rampa da cantiere con accesso da monte. All'uopo dovrà essere richiesta l'autorizzazione al condominio di via Principe di Piemonte per rimuovere e poi ripristinare la recinzione di confine e creare l'accesso al cantiere per mezzi e persone, attraverso la realizzazione della predetta rampa.

Per computare l'esecuzione del nuovo muro ed i costi di realizzazione è stato effettuato un calcolo con il programma MAX della serie Aztec [All. n°4], facendo riferimento al terreno presente in zona ed oggetto di studio per terreni limitrofi.

A seguito della progettazione è stato redatto apposito computo metrico che si allega alla presente [All. n°5] .

Inoltre per ottemperare alla realizzazione di tale manufatto sarà necessario effettuare un deposito sismico, la relazione geologica, nonché tutti gli oneri necessari alle autorizzazioni comunali e regionali, così come di seguito stimato.

Intervento di demolizione muro lesionato e rifacimento di nuovo paramento murario in cemento armato in opera nel giardino di pertinenza appartamento in via Kennedy n°9		
Rif	QUADRO ECONOMICO	Importi €
A1	Lavori a misura	€ 18 119,69
	IVA sui Lavori (22% di A1)	€ 3 986,33
B1	Spese tecniche geologo	€ 700,00
B2	Spese tecniche per progettazione D.L. e C.S.E.	€ 3 000,00
B3	Collaudo Sismico ed in corso D'Opera	€ 1 000,00
	CAP su B1 - B2 -B3 (4%)	€ 188,00
	Iva sulle spese tecniche (22% di B1-B2-B3)	€ 1 034,00
C1	Spese per Atti abilitativi (SCIA al comune e deposito sismico Regione Molise)	€ 300,00
COSTO COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)		€ 28 028,02

d) Dicano i CC.TT.UU. se il muro in questione è conforme alla normativa urbanistica e, in caso contrario, indichino i costi di regolarizzazione;

Il muro in questione è stato realizzato con molta probabilità a seguito dello scavo per la realizzazione del fabbricato stesso, nei documenti di concessione non sono indicati muri di sistemazione esterna. Pertanto l'attuale pratica necessaria per la demolizione e ricostruzione del muro eventualmente regolarizzerà il manufatto.

e) Riferiscano i CC.TT.UU. ogni altra circostanza utile all'espletamento dell'incarico.

I sottoscritti CTU ritengono di non aggiungere altro rispetto a quanto già risposto ai quesiti del Giudicante.

4.0 CONCLUSIONI

I sottoscritti C.T.U., ad espletamento del mandato conferito, richiamando tutte le motivazioni ed argomentazioni sopra riportate, ritengono di aver risposto ai quesiti formulati e depositano la presente relazione peritale.

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Campobasso, 9/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I CTU

Ing. Valentina Fasano

Ing. j. Alessandro Vitale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it