

ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSIGLIO SILVESTRI**

Geometra – Dottore Commercialista

Via Santa Lucia n.205 – 66037 Sant'Eusanio Del Sangro (CH)

Tel. 0872.757579 – Cell. 328.1617550

e-mail: consiglio.silvestri@yahoo.itp.e.c.: consiglio.silvestri@aeopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO****Esecuzioni Immobiliari**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare:	N° 68/2023 R.G. Es.
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	[REDACTED]
Creditori intervenuti:	
Creditori iscritti:	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.:	Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO
Custode Giudiziario:	Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano
Perito (C.T.U.):	Geom. CONSIGLIO SILVESTRI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**- RELAZIONE di PERIZIA -****Stima dei danni all'immobile in seguito a crollo parziale dell'edificio adiacente**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente perizia ha l'obiettivo di stimare i danni subiti dall'immobile sito in via Clementi n.17 del Comune di Castel Frentano (fg 14, p.lla 4137) a seguito del crollo parziale dell'edificio adiacente (fg.14, p.lla 35) avvenuto in data 21/09/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Silvestri Consiglio, in qualità di C.T.U. nella procedura in oggetto, con la presente relazione peritale espone quanto segue:

Premesso che:

- In data 07/10/2024 è stato notificato il provvedimento con il quale la S.V. III.ma ha incaricato il sottoscritto di stimare i danni all'immobile oggetto di pignoramento, causati dalla caduta del solaio di copertura della porzione di fabbricato immediatamente adiacente avvenuta in data 21/09/2024;

È allegata al provvedimento la relazione del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, redatta in data 30/09/2024, a seguito di sopralluogo;

- Si è acquisito il rapporto di intervento, corredato da documentazione fotografica, del Comando dei Vigili del Fuoco di Chieti, n.4825, del 21/09/2024, inviato al Comune di Castel Frentano e per conoscenza alla Prefettura di Chieti.

(Allegato 1= rapporto VVFF con documentazione fotografica);

Rilevato che:

- Dal rapporto dei Vigili del Fuoco emerge che, in data 21/09/2024, è stato effettuato un intervento, in presenza della Polizia Municipale di Castel Frentano, per segnalato dissesto della copertura di un edificio vetusto e disabitato, sito in via Clementi adiacente il civico n.17 (immobile oggetto di perizia), a causa del deterioramento dei materiali. Nel corso dell'intervento sono state riscontrate le criticità di seguito riassunte:

- o **rottura strutturale** - rottura di due travi in legno del tetto, con conseguente caduta di calcinacci all'interno delle scale dell'abitazione al civico 17 adiacente;
- o **lesioni murarie** - presenza di varie lesioni nelle pareti esterne dell'edificio;
- o **parti pericolanti** - necessità di rimuovere immediatamente alcune parti pericolanti (tegole e intonaco);
- o **valutazione tecnica** - necessità di un sopralluogo da parte di un tecnico abilitato per una valutazione più approfondita dello stato dell'immobile e per definire gli interventi necessari;
- o **sicurezza** - si prescrive, in via cautelativa e in attesa degli accertamenti e adempimenti, la delimitazione dell'area con nastro segnaletico da integrarsi con transennamento rigido a cura del personale del Comune



ASTE
GIUDIZIARIE®

o dai proprietari dell'immobile. Si invita infine l'autorità comunale a voler intraprendere tutti i provvedimenti contingibili e urgenti di competenza ritenuti necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità.

Si evidenzia che:

- In data 11/10/2024, con inizio alle ore 10,00, previo accordo con la parte esecutata, è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile oggetto di pignoramento al fine di verificare l'entità dei danni subiti dallo stesso a seguito dell'evento descritto in precedenza.
- Per motivi di sicurezza e nel rispetto della proprietà privata, non è stato possibile accedere al fabbricato adiacente parzialmente diruto. Pertanto, le indagini sono state condotte a vista dall'esterno e dall'interno del solo immobile pignorato. Il sopralluogo ha permesso di constatare, relativamente all'immobile di interesse, quanto segue:

- La presenza di varie lesioni nella facciata frontale dell'edificio, concentrate in corrispondenza del muro portante divisorio tra le due proprietà;
- La presenza di lesioni in prossimità del punto di attacco tra il muro e il parapetto in muratura del balcone superiore;
- Lo sfondamento localizzato, con distacchi di intonaco, nella parte superiore del muro divisorio in prossimità del vano scala, causato dalla rottura della trave in legno del tetto crollato e la presenza di microlesioni diffuse sul muro divisorio, in particolare nella zona sommitale;

In base al sopralluogo effettuato e alle indagini condotte, si stima che il costo complessivo per ripristinare i danni subiti dall'immobile sia di circa **€ 2.380,00**. Tale costo comprende manodopera, materiali (intonaci, pitture), piccole opere murarie e oneri accessori, e tiene conto anche del deprezzamento dell'immobile dovuto ai danni subiti (per un importo forfettario pari a circa € 400,00 - circa 1% del valore iniziale). È importante sottolineare che gli interventi previsti riguardano esclusivamente le riparazioni locali di finitura che interessano l'immobile pignorato, in particolare: il risarcimento delle lesioni esterne, il ripristino della muratura lesionata nel vano scala a seguito dello sfondamento e delle microlesioni sul muro portante divisorio all'interno dell'abitazione, oltre alle necessarie opere di tinteggiatura.

La stima si basa su un'analisi visiva e **non** tiene conto di eventuali danni strutturali nascosti, non approfonditi in questa sede, né di eventuali ulteriori interventi prescritti a seguito di indagini più dettagliate da parte delle autorità competenti.



Si fa inoltre presente che gli interventi di ripristino riguardano principalmente il muro portante divisorio tra le due proprietà, entrambe facenti parte di un aggregato edilizio e che la caduta del tetto è avvenuta a causa della scarsa manutenzione. Pertanto, il costo stimato potrebbe gravare solo parzialmente sulla proprietà oggetto di perizia.

La presente perizia si basa sulle informazioni disponibili al momento della redazione e potrà essere integrata o modificata in seguito a nuove evidenze.

Si allegano:

- 1) Rapporto intervento dei Vigili del Fuoco con relativi allegati;
- 2) Verbale di accesso per sopralluogo;
- 3) Documentazione fotografica.

Addì 22 ottobre 2024

Il CTU

Geom. Consiglio Silvestri