

3

U. Colauti

191/09

**TRIBUNALE DI PIACENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 125/2011**

promossa da
CASSA di RISPARMIO di PARMA e PIACENZA s.p.a.

avv. A. Perini
avv. M. Sonzini

contro

....

PREMESSA.

Nell'udienza in data 07.11.2012 l'avv. Cinzia Panni, legale del sig. [] ha depositato fascicolo fotografico che documenta lo stato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva 125/2011, attestante le lesioni patite dallo stesso in conseguenza ai noti eventi sismici.

Rilevate sufficienti ragioni di opportunità, il G.E. dott. Antonino Fazio ha affidato al Custode Giudiziario dell'immobile il seguente incarico.

“Descriva lo stato dei luoghi e indichi le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'immobile e alla conservazione dello stesso, specificando le ragioni di urgenza e quantificandone il costo”.

Ha autorizzato il custode ad avvalersi di propri ausiliari.

Il Custode [] nella persona dell'avv. Marco Tamanini, si è rivolto allo scrivente ing. Paolo De Lama, che aveva già svolto incarico di esperto nella procedura in epigrafe, per le incombenze tecniche relative all'incarico.

A seguito di quanto sopra lo scrivente, effettuato sopralluogo all'immobile in data 29.11.2012, durante il quale ha effettuato un certo numero di fotografie, rassegna la seguente

RELAZIONE TECNICA.

Il bene immobile in argomento è quello censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigolzone (PC) come segue:

foglio 35 mappale 70 sub 2 cat A2 cl 6 vani 15, R.C. € 1394,43

Come già detto nella relazione peritale dello scrivente in atti della procedura in epigrafe, trattasi di fabbricato comprendente un piano terreno a uso cantina e deposito e due piani superiori (primo e secondo piano) a destinazione abitativa.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

15.11.2013



È stato edificato in epoca remota. Il nucleo originario è vecchio di secoli. È stato in tempi successivi ampliato e ristrutturato, comunque è probabile che esistesse già nella sua struttura fondamentale agli inizi del novecento. Ha subito però interventi successivi. In particolare intorno alla metà degli anni settanta del secolo scorso c'è stato il sopralzo della porzione verso nord est che ha portato alla realizzazione di una mansarda.

La struttura portante è costituita da grosse murature in sasso e in laterizio di spessore 40 / 50 cm. I solai sono per lo più in legno. Negli interventi più recenti, al fine di disimpegnare meglio l'immobile e realizzare locali di servizio (bagni, cucine ecc) sono state realizzate delle tramezze in laterizio, prive di funzione portante.

In effetti durante il sopralluogo all'interno del fabbricato sono state riscontrate delle lesioni. Tali lesioni si trovano in vari punti e riguardano sostanzialmente le murature, sia quelle portanti, sia quelle con semplice funzione di tramezze.

Sono lesioni molto comuni in vecchi fabbricati con struttura simile a quella di che trattasi e sono dovute a fenomeni di assestamento. Per la gran parte esistevano già prima del sisma della scorsa primavera, che può però avere allargato quelle preesistenti e magari può averne aperta qualcuna nuova.

Quelle nei muri portanti sono in numero limitato e si trovano in corrispondenza di aperture (finestre, porte e vano scala).

Ne sono state riscontrate in particolare:

- al primo piano, in corrispondenza delle finestre della facciata sud ovest, della porta di ingresso alla veranda e a quella del soggiorno
- al secondo piano, sempre in corrispondenza delle finestre della stessa facciata, dei bagni e della mansarda.

Più numerose sono le fessure nelle tramezze, che però non hanno rilevanza statica, e si trovano soprattutto al secondo piano (bagni cucina e locali della mansarda).

Si allega dossier fotografico con abbinata planimetria che riporta posizione delle principali lesioni e numero della foto di riferimento.

Le lesioni riscontrate nella struttura portante hanno ampiezza limitata (al massimo un paio di millimetri) e ad avviso di chi scrive – considerato lo spessore e la robustezza della muratura - non rappresentano un pericolo per la sicurezza del fabbricato e nemmeno per la conservazione della sua funzionalità (a parte la difficoltà nella apertura e chiusura di alcuni serramenti).

Le lesioni riscontrate possono essere risolte con interventi diversi a seconda della tipologia.

Per quelle di minore entità sarà sufficiente procedere a un stuccatura con idoneo materiale sigillante.



Per quelle più importanti è consigliabile invece procedere alla scrostatura vecchi intonaci, pulitura con getto d'acqua delle superfici, applicazione sulle due facce di armatura di rete plasticizzata, bagnatura delle superfici, riempimento delle lesioni con getto di calcestruzzo a granulometria fine, additivato con prodotti sigillanti; applicazione di strato di intonaco in malta cementizia.

Tuttavia non si ritiene che gli interventi sopra descritti, di costo non indifferente (soprattutto i secondi), siano giustificati nel caso di immobile sottoposto a procedura di esecuzione immobiliare.

Poiché chi acquisterà l'immobile dovrà procedere necessariamente, date le caratteristiche dello stesso, a un intervento di restauro, sembra più conveniente che lo stesso acquirente esegua i lavori di eliminazione delle lesioni nell'ambito del restauro, in funzione delle sue esigenze.

Si suggerisce solo di tenere sotto controllo le lesioni in corrispondenza della finestre della facciata sud ovest, che si sono ampliate a seguito del sisma - come lo scrivente ha constatato controllando le foto del sopralluogo del 29.11.2012 con altre scattate il 13.03.2012.

Se le lesioni dovessero allargarsi ulteriormente nel tempo (cosa improbabile, ma in linea di principio possibile) bisognerà provvedere a puntellare le finestre.

Piacenza 24.01.2013



Il Tecnico incaricato.

(dott. ing. Paolo De Lama)

ALLEGATI

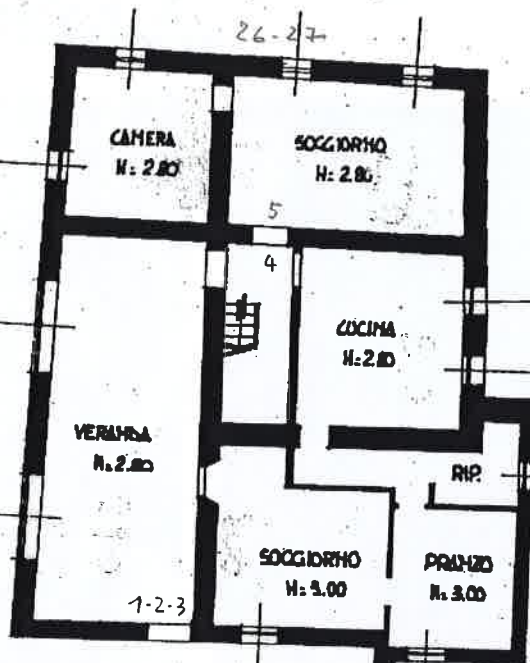
- n.1 Planimetria unità immobiliare oggetto della e.i. 125/2011 – Tribunale di Piacenza
- n.2 Repertorio fotografico (n.27 fotografie)

in atti

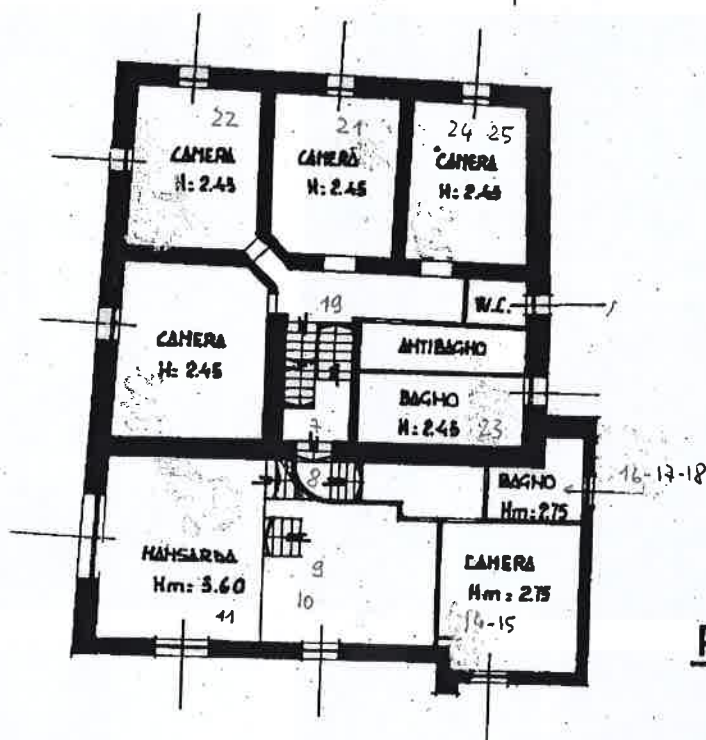
Allegato n. 1

RAZIONI DITA INTESATA

RAZIONI DITA INTESATA

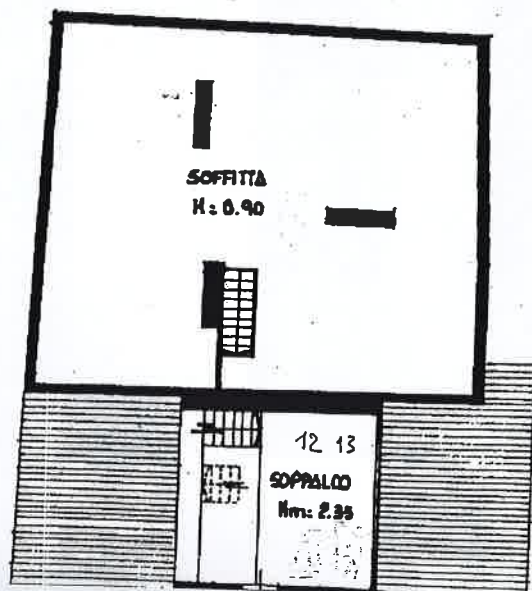


PIANO PRIMO



NORD

PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Allepato n 2



1



2



3



4



5



6



7



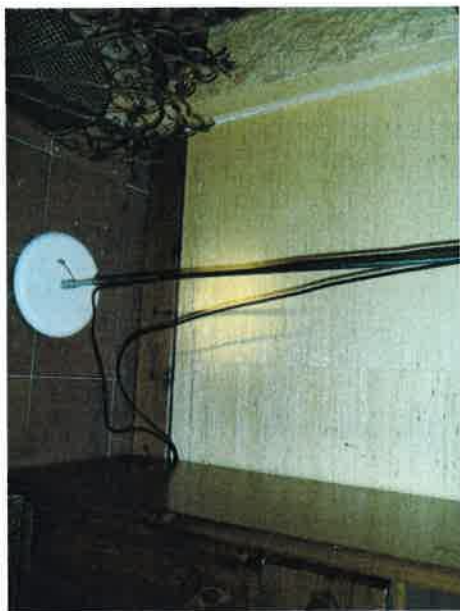
8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27